

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR

FACULTAD DE INGENIERÍA

CARRERA DE INGENIERÍA CIVIL



**DISERTACIÓN PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
INGENIERA CIVIL**

**GRADO DE AFECTACIÓN DE LA LEY DE PLUSVALÍA EN EL SECTOR DE
LA CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIA EN EL ECUADOR**

MARÍA VICTORIA GORDÓN PÉREZ

DIRECTOR: ING. WILSON CANDO

ENERO 2018

QUITO – ECUADOR

DEDICATORIA

A Dios por haber sido mi guía y mi protector en este camino, a mi madre por su lucha, por su entrega, por su abnegación, por su amor y apoyo incondicional, a mi padre por su apoyo, por su esfuerzo y por su dedicación.

A mi hermana Carolina de los Ángeles por ser un ejemplo de lucha inquebrantable ante las adversidades de la vida. Lucha que quedará grabada en mi mente y en mi vida por siempre.

A mis hermanos por el ánimo y consejos que me supieron dar en el transcurso de mi carrera.

A mis sobrinos hermosos que son parte de mí, ustedes han sido mi motivación.

Al papi pando por haber compartido conmigo los primeros años de vida.

AGRADECIMIENTO

Mi profundo agradecimiento

A la Pontificia Universidad Católica del Ecuador y a sus docentes por sus valiosos conocimientos y experiencias que nos han compartido en el trayecto de la carrera.

A mi director de proyecto al Ing. Wilson Cando quien con sus conocimientos, experiencia, apoyo y paciencia ha logrado que se concluya con éxito.

También les agradezco a mis amigos que han estado conmigo durante este proceso, por los momentos juntos y las experiencias vividas.

A mi familia que ha estado incondicionalmente apoyándome en todo momento

A las personas que han hecho que este proyecto se cumpla con éxito

RESUMEN

El presente trabajo de investigación, Grado de Afectación de la Ley de Plusvalía en el sector Inmobiliario de la Construcción, fue escogido como tema con el objetivo de determinar el impacto que se ha generado con la implementación de la nueva ley, es decir la evaluación del impuesto sobre el valor especulativo del suelo impuesto al país

Para ello se desarrolló actividades como: la obtención de información del impuesto de plusvalía en años anteriores, la evaluación jurídica de la Ley “Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los Mismos” año 2010 y la “Ley Orgánica para evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos” el impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles año 2016 y determinación del impacto de la ley de plusvalía mediante un análisis financiero partir de edificaciones como casos de evaluación.

Además se elaboraron entrevistas que se las creó con criterio de efectividad, eficiencia y sostenibilidad, se las hicieron a aquellas personas influenciadas directamente con la implementación de la ley vigente, se realizó la tabulación y estas demostraron su completo rechazo y desacuerdo por parte de los principales involucrados.

Finalmente se hizo una propuesta en base al contexto jurídico con respecto al impuesto por especulación y el de utilidades, de la misma manera se analizó el impacto de la ley vigente desde el punto de vista del gobierno y del sector inmobiliario, además el trabajo finaliza con lecciones aprendidas positivas y negativas que provienen de las entrevistas realizadas.

Palabras Clave:

Ley de plusvalía

Grado de afectación

Lecciones aprendidas

ABSTRACT

The purpose of this investigation, Affection Degree of the Plusvalia law in the real estate sector of the Construction, is to determine the impact that has been generated with the implementation of the new law. This means, to get the evaluation tax on the speculative value of the land imposed on the country.

To develop this project the following activities were done: I got information about Plusvalia taxes in previous years, the legal evaluation of the Laws, in 2010 " Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los Mismos " and in 2016" Ley Orgánica para evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos" The tax on the speculative value of land in the transfer of real estate and the determination of the impact of Plusvalía law through a financial analysis from buildings.

In addition, interviews were realized with criteria of effectiveness, efficiency and sustainability. Those were made influenced people by the implementation of the current law also the tabulation was carried out and these showed their complete rejection and disagreement of the principal involved

Finally, I was made a proposal about based on the legal context with respect to the tax on speculation and on profits, in the same way the current law was analyzed from the point of view of the government and the real estate sector, however the work ends with positive and negative lessons learned that come from the interviews.

Keywords:

Plusvalia law

Affection degree

Learned lessons

TABLA DE CONTENIDO

| | |
|---|-----|
| DEDICATORIA | II |
| AGRADECIMIENTO | III |
| RESUMEN | IV |
| ABSTRACT..... | V |
| CAPÍTULO I | 1 |
| 1. GENERALIDADES..... | 1 |
| 1.1 INTRODUCCIÓN | 1 |
| 1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA..... | 2 |
| 1.3 JUSTIFICACIÓN..... | 2 |
| 1.4 OBJETIVOS | 3 |
| 1.4.1 OBJETIVO GENERAL | 3 |
| 1.4.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS | 3 |
| 1.5 ALCANCE..... | 4 |
| 1.6 METODOLOGÍA..... | 4 |
| 1.7 CRONOLOGÍA DE LA LEY DE PLUSVALÍA..... | 5 |
| 1.8 VARIACIÓN DEL EMPLEO EN LA CONSTRUCCIÓN | 6 |
| CAPITULO II | 8 |
| 2. HISTORIA DE LA LEY DE PLUSVALÍA | 8 |
| 2.1 PLUSVALÍA | 8 |
| 2.2 HISTORIA LEY DE PLUSVALÍA EN EL ECUADOR..... | 8 |
| 2.3 LEY 468:REGÚLESE DEL COBRO DEL IMPUESTO A LA PLUSVALÍA, MAYO 1970 | 10 |
| 2.4 LEY 908: IMPUESTO A LA PLUSVALÍA, DICIEMBRE 1970 | 11 |
| 2.4.1 GENERALIDADES..... | 12 |
| 2.4.2 PARA DETERMINAR EL AUMENTO DE VALOR | 13 |
| 2.4.3 PARA LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO | 14 |
| 2.4.4 EXENCIONES | 14 |
| 2.4.5 AVALÚOS NOTIFICACIONES RECLAMOS | 14 |
| 2.4.6 DE LOS REGISTROS..... | 15 |
| 2.5 LEY: IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA COMPRA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS MISMOS EN LA LEY DE RÉGIMEN MUNICIPAL, 1971. | 15 |
| 2.6 DEROGACIÓN DE LEYES. LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO, 1989..... | 17 |
| 2.7 LEY: IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA COMPRAVENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS MISMOS, EN LA CODIFICACIÓN DE LA LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN MUNICIPAL, 2005. | 18 |
| CAPÍTULO III | 20 |

| | | |
|-------|---|----|
| 3. | LEYES INSTAURADAS EN EL COOTAD EN LA ADMINISTRACIÓN DEL SR. EC. RAFAEL CORREA DELGADO..... | 20 |
| 3.1 | LEY: IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS MISMOS EN EL COOTAD (CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN), 2010. | 20 |
| 3.2 | LEY ORGÁNICA PARA EVITAR LA ESPECULACIÓN SOBRE EL VALOR DE LAS TIERRAS Y FIJACIÓN DE TRIBUTOS, 2017 | 22 |
| 3.2.1 | EXPOSICIÓN DE MOTIVOS | 23 |
| 3.2.2 | LEY ORGÁNICA PARA EVITAR LA ESPECULACIÓN SOBRE EL VALOR DE TIERRAS Y FIJACIÓN DE TRIBUTOS | 23 |
| | <i>“SECCIÓN DÉCIMO SEGUNDA”</i> | 25 |
| 3.2.3 | IMPUESTO SOBRE EL VALOR ESPECULATIVO DEL SUELO EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES..... | 25 |
| | CAPITULO IV | 35 |
| 4. | MARCO CONCEPTUAL | 35 |
| 4.1 | IMPUESTO PREDIAL | 35 |
| 4.2 | PECUNIARIA..... | 35 |
| 4.3 | ELUSIVOS O EVASIVOS..... | 36 |
| 4.4 | GRAVAR | 36 |
| 4.5 | CONDÓMINOS | 36 |
| 4.6 | PERMUTA | 36 |
| 4.7 | NOTARIOS..... | 36 |
| 4.8 | FIDEICOMISOS | 37 |
| 4.9 | ESPECULATIVO..... | 37 |
| 4.10 | BUEN VIVIR | 37 |
| 4.11 | SUJETO PASIVO..... | 38 |
| 4.12 | USUFRUCTUARIO..... | 38 |
| 4.13 | FIDEICOMISARIO..... | 38 |
| 4.14 | TÍTULO DE CRÉDITO..... | 39 |
| 4.15 | EMISIÓN | 39 |
| 4.16 | CATASTRO | 39 |
| | CAPITULO V | 40 |
| 5. | NORMAS PARA REGULAR EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INMOBILIARIAS..... | 40 |
| 5.1 | INTRODUCCIÓN | 40 |
| 5.2 | CONDICIONES GENERALES DEL MARCO CONSTITUCIONAL PARA LA VIABILIDAD DEL PROYECTO | 41 |
| 5.3 | ESTRATEGIA LEGAL | 42 |

| | |
|--|-----|
| 5.4 CONTRATOS..... | 42 |
| 5.5 REQUERIMIENTOS LEGALES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE COMPAÑÍAS CUYO OBJETO ES LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA..... | 43 |
| 5.6 OBLIGACIONES LEGALES Y TRIBUTARIAS..... | 44 |
| 5.7 ESTRATEGIA TRIBUTARIA..... | 45 |
| 5.8 OBLIGACIONES TRIBUTARIAS | 46 |
| 5.9 REQUERIMIENTOS EXISTENCIA LEGAL CREACIÓN DE INMOBILIARIA. | 47 |
| 5.10 NORMATIVA LEGAL PARA EDIFICACIONES | 48 |
| 5.11 NUEVAS REGLAS PARA LAS INMOBILIARIAS QUE MANEJAN RECURSOS DE SUS CLIENTES. | 51 |
| 5.12 EVALUACIÓN DEL CONTEXTO JURÍDICO | 54 |
| 5.13 RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES O PLUSVALÍA Y EL IMPUESTO A LA ESPECULACIÓN DE TIERRAS..... | 59 |
| CAPITULO VI | 61 |
| 6. IMPACTO DE LA LEY DE PLUSVALÍA EN PROYECTOS DE INGENIERÍA | 61 |
| 6.1 CASO DE EVALUACIÓN | 61 |
| 6.1.1 EDIFICIO PYXIS | 61 |
| 6.1.2 UBICACIÓN | 62 |
| 6.1.3 IMPUESTO SOBRE EL VALOR ESPECULATIVO DEL SUELO Y FIJACIÓN DE TRIBUTOS | 64 |
| 6.1.4 IMPUESTO POR UTILIDADES O PLUSVALÍA | 65 |
| 6.1.5 ANÁLISIS DE UN DEPARTAMENTO DEL EDIFICIO PYXIS..... | 65 |
| 6.2 IMPACTO DE LA NUEVA LEY EN EL SECTOR INMOBILIARIO | 78 |
| 6.3 ENTREVISTA A LOS ACTORES PRINCIPALES CASO: LEY DE PLUSVALÍA | 80 |
| 6.4 ANÁLISIS DE LAS ENTREVISTAS | 83 |
| 6.4.1 CRITERIO POR EFECTIVIDAD | 83 |
| 6.4.2 CRITERIO POR EFICIENCIA..... | 89 |
| 6.4.3 CRITERIO POR SOSTENIBILIDAD | 95 |
| 6.5 CRITERIO DE EVALUACIÓN TÉCNICA..... | 101 |
| 6.6 LECCIONES APRENDIDAS | 103 |
| CAPITULO VII | 106 |
| CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES | 106 |
| RECOMENDACIONES | 109 |
| BIBLIOGRAFÍA..... | 110 |
| ANEXOS | 113 |

ÍNDICE DE TABLAS

| | | |
|-----------------|--|-----|
| Tabla 1 | Porcentaje de influencia con respecto a los kilómetros de profundidad del lugar | 13 |
| Tabla 2 | Escala de ventas del impuesto por un predio | 116 |
| Tabla 3 | Tarifa del impusesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes..... | 29 |
| Tabla 4 | Evaluación de las leyes impuesto a las utilidades y la ley orgánica para evitar la especulación de tierras..... | 54 |
| Tabla 5 | Recaudación de los impuestos por la Dirección Metropolitana Tributaria..... | 59 |
| Tabla 6 | Características Catastrales del predio..... | 62 |
| Tabla 7 | Datos del departamento..... | 66 |
| Tabla 8 | Fórmula utilizada del Valor Futuro: Caso de estudio 1 | 66 |
| Tabla 9 | Datos del inmueble para la aplicación del impuesto a las utilidades y el impuesto por especulación de tierras con el costo de oportunidad de la tasa pasiva del BCE..... | 67 |
| Tabla 10 | Fórmula utilizada del Valor Futuro: Caso de estudio 2 | 68 |
| Tabla 11 | Datos del inmueble para la aplicación del impuesto a las utilidades y el impuesto por especulación de tierras con el 12% que aportamos de IVA..... | 69 |
| Tabla 12 | Fórmula utilizada del Valor Futuro: Caso de estudio 3 | 70 |
| Tabla 13 | Datos del inmueble para la aplicación del impuesto a las utilidades y el impuesto por especulación de tierras. Valor supuesto del inmueble del 17% | 71 |
| Tabla 14 | Interpretación de los casos 1, 2, 3 | 73 |
| Tabla 15 | Tabla de valores de análisis de sensibilidad por cada impuesto..... | 74 |
| Tabla 16 | Incidencia por m2 del total del departamento | 76 |
| Tabla 17 | Interpretación del análisis de sensibilidad..... | 77 |
| Tabla 18 | Impacto en el sector inmobiliario: punto de vista del gobierno e involucrados | 78 |
| Tabla 19 | Preguntas para la entrevista utilizando el criterio de efectividad, eficiencia y sostenibilidad para la evaluación..... | 80 |
| Tabla 20 | Nombres de los entrevistados y cargos de las funciones que desempeñan | 82 |
| Tabla 21 | Evaluación del proyecto utilizando el método BID mediante el criterio de Efectividad | 83 |
| Tabla 22 | Evaluación por efectividad de los entrevistados | 88 |
| Tabla 23 | Evaluación del proyecto utilizando el método BID mediante el criterio de Eficiencia | 89 |
| Tabla 24 | Evaluación por eficiencia de los entrevistados | 94 |

| | |
|---|-----|
| Tabla 25 Evaluación del proyecto utilizando el método BID mediante el criterio de Sostenibilidad | 95 |
| Tabla 26 Evaluación por sostenibilidad de los entrevistados..... | 100 |
| Tabla 27 Evaluación de los criterios técnicos | 101 |
| Tabla 28 Lecciones aprendidas utilizando el método BID | 103 |

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

| | | |
|-------------------------|---|----|
| Ilustración 1.- | Variación PIB trimestral y cronología de la Ley de Plusvalía | 5 |
| Ilustración 2.- | Porcentaje de variación del empleo adecuado en el sector de la construcción .. | 6 |
| Ilustración 3.- | Variación de desempleo | 6 |
| Ilustración 4.- | Condiciones de viabilidad del proyecto | 41 |
| Ilustración 5.- | Estrategia Legal | 42 |
| Ilustración 6.- | Contratos | 42 |
| Ilustración 7.- | Requerimientos legales | 43 |
| Ilustración 8.- | Obligaciones legales..... | 44 |
| Ilustración 9.- | Obligaciones tributarias..... | 44 |
| Ilustración 10.- | Estrategia tributaria | 45 |
| Ilustración 11.- | Obligaciones tributarias..... | 46 |
| Ilustración 12.- | Requerimientos legales para una inmobiliaria | 47 |
| Ilustración 13.- | Normativa legal para edificaciones | 48 |
| Ilustración 14.- | Documentación de un proyecto | 50 |
| Ilustración 15.- | Reglas de un proyecto | 51 |
| Ilustración 16.- | Funciones de las reglas de un proyecto inmobiliario | 52 |
| Ilustración 17.- | Legislación Inmobiliaria..... | 53 |
| Ilustración 18.- | Impuesto recaudado..... | 59 |
| Ilustración 19.- | Total de recaudación | 60 |
| Ilustración 20.- | Esquema edificio Pyxis | 61 |
| Ilustración 21.- | Delimitación Gráfica Urbanización Granda Centeno | 62 |
| Ilustración 22.- | Esquema de cálculo del impuesto sobre el valor especulativo del suelo y fijación de tributos..... | 64 |
| Ilustración 23.- | Esquema de cálculo del impuesto de utilidades y plusvalía..... | 65 |
| Ilustración 24.- | Departamento del Edificio Pyxis..... | 65 |
| Ilustración 25.- | Gráfica de análisis de sensibilidad con el valor del impuesto | 75 |
| Ilustración 26.- | GAD/ Municipio - Efectividad..... | 84 |
| Ilustración 27.- | Cámara de la Construcción - Efectividad..... | 84 |
| Ilustración 28.- | Colegio de Arquitectos de Pichincha - Efectividad | 85 |
| Ilustración 29.- | Constructores - Efectividad | 85 |
| Ilustración 30.- | Facultad de ingeniería PUCE - Efectividad | 86 |
| Ilustración 31.- | Asambleísta Alianza País - Efectividad | 86 |

| | |
|--|-----|
| Ilustración 32.- Abogados - Efectividad | 87 |
| Ilustración 33.- Evaluación Técnica - Efectividad..... | 87 |
| Ilustración 34.- Tabulación promedio de Efectividad | 88 |
| Ilustración 35.- GADs/ Municipio – Eficiencia..... | 90 |
| Ilustración 36.- Cámara de la Construcción – Eficiencia | 90 |
| Ilustración 37.- Colegio de Arquitectos- Eficiencia | 91 |
| Ilustración 38.- Constructores – Eficiencia | 91 |
| Ilustración 39.- Facultad de Ingeniería de la PUCE- Eficiencia..... | 92 |
| Ilustración 40.- Asambleísta – Eficiencia..... | 92 |
| Ilustración 41.- Abogados - Eficiencia | 93 |
| Ilustración 42.- Evaluación Técnica - Eficiencia..... | 93 |
| Ilustración 43.- Tabulación promedio de Efectividad | 94 |
| Ilustración 44.- GAD/ Municipio - Sostenibilidad | 96 |
| Ilustración 45.- Cámara de la Construcción - Sostenibilidad | 96 |
| Ilustración 46.- Colegio de Arquitectos - Sostenibilidad..... | 97 |
| Ilustración 47.- Constructores - Sostenibilidad | 97 |
| Ilustración 48.- Facultad de Ingeniería de la PUCE - Sostenibilidad | 98 |
| Ilustración 49.- Asambleísta - Sostenibilidad | 98 |
| Ilustración 50.- Abogados - Sostenibilidad | 99 |
| Ilustración 51.- Evaluación Técnica - Sostenibilidad | 99 |
| Ilustración 52.- Tabulación promedio de Sostenibilidad | 100 |
| Ilustración 53.- Criterio de evaluación técnica: Efectividad, Eficiencia y Sostenibilidad ... | 101 |
| Ilustración 54.- Criterios de evaluación: Efectividad, Eficiencia y Sostenibilidad | 102 |

CAPÍTULO I

1. GENERALIDADES

1.1 INTRODUCCIÓN

Esta investigación evalúa el grado de afectación de la ley orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos en el sector Inmobiliario de la Construcción en el Ecuador vigente desde enero de 2017, con lo que permite determinar el impacto real desde el punto de vista por parte de los implicados los mismos que en su mayoría promueven el desarrollo económico del país.

El cambio de la ordenanza se reformó en el COOTAD (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización) y fue publicado el 30 de diciembre de 2016 bajo el particular nombre de Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de la tierra y fijación de tributos. Los cambios introducidos impone el valor a pagar del 75%, a este se le denomina la ganancia extraordinaria en la compra y venta de un bien inmueble.

Según el Registro Oficial N° 913 (2016), el propósito de la Ley de plusvalía es el controlar y desincentivar la especulación para que de esta manera se regule los precios de la tierras así mismo mejorar la equidad ya que una de las fuentes de desigualdad es la llamada plusvalía que ha venido provocando problemas económicos y estructurales.

Los favorecidos de los episodios especulativos han sido y son los influyentes políticos y audaces negociantes, además que saben con anterioridad la ruta o sitio de la obra a construirse, incluso muchas de las veces suelen ser quienes promueven entre la opinión pública las obras que los van a hacer ricos, sin embargo se sabe que no todos los especuladores de las tierras son políticos, también son personas que se dedican a la construcción lo que con la nueva Ley provocó desconfianza a muchos de los inversionistas y grandes empresas generadoras de empleo (Sánchez, 2015).

La Ley regula el impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles, además se hicieron cambios notorios relacionados con el objeto imponible, el valor de adquisición, las exoneraciones y lo más importante el impuesto que se va a cancelar a partir de la segunda venta. Estos elementos ya se encuentran vigentes y aprobados por la Asamblea Nacional (2016) los cuales estarán detallados en el capítulo 3.

Las diferentes perspectivas son de personas que se encuentran involucradas en el tema ingenieros, abogados, arquitectos, directores, funcionarios públicos los cuales detallan información necesaria a partir de preguntas y entrevistas con la finalidad de analizar la situación en el Ecuador.

Según los datos del Banco Central (citado en INEC y CEPAL, 2016), dice que la construcción es uno de los sectores más impactados. En 2016 presentó decrecimientos, debido a la situación económica del país. En relación al empleo, se conoce que en un último mes del año 2015 el trabajo formal en la construcción fue de 8,9% y se redujo 0,5% en igual período de 2016. Una de las causas que se pueden reconocer es la desconfianza que hay por parte de los involucrados.

Finalmente se realiza la evaluación del proyecto mediante la investigación descriptiva la metodología de Organismos Internacionales las cuales permiten desarrollar un análisis de la ley para así llegar a las conclusiones del tema, obteniendo información a través de expertos en el tema a partir de entrevistas.

1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Debido al cambio que se realizó a Ley de Plusvalía vigente a partir del 2 de enero de 2017, posiblemente el sector inmobiliario de la construcción decaiga y es probable que la demanda de bienes inmuebles disminuya; es por esto que se evalúa a los diferentes actores, para analizar que ocasiona la vigencia de la Ley, la cual no se sabe que ocurra con la economía del país y si esto va a beneficiar o perjudicar.

Sin embargo se presume que en el debate para la aprobación de una reforma a un impuesto, no hubo un análisis técnico previo el cual dejaron muchas inquietudes a la población y esto se realizó con el fin de regular las utilidades extraordinarias resultado del sacrificio de terceros y la especulación en la comercialización de bienes inmuebles (Jaramillo, 2016). Es por eso que se detalla el impacto real, al igual las diferentes opiniones de empresas y entidades involucradas.

1.3 JUSTIFICACIÓN

La población oficial en el Ecuador es de 14 483 499, teniendo cerca de 4 654 054 viviendas y aproximadamente 3,8 personas por hogar, es un país con alto déficit de vivienda, el 45% de los 3,8 millones de hogares ecuatorianos habitan en viviendas inadecuadas, con este número registra, el 36% de hogares que sufren de déficit cualitativo son las construcciones inseguras que se realizaron con material inadecuado, y el 9% de los hogares

que sufren déficit cuantitativos son las que habitan varias personas en un sitio pequeño y no abastece al número de familia las condiciones de la infraestructura (INEC, 2017).

Entre el 25% y 35% de los inmuebles que se adquieren se destinan como inversión, es decir, el que compra una vivienda no lo hace para vivir sino para revenderla. Esas personas que invertían sus ahorros en la adquisición de un inmueble hoy ya no lo están haciendo, ya que, si bien la primera venta debe pagar el 10% de plusvalía, lo cierto es que la segunda venta sí estará gravada con el 75% (Ortiz, 2017). Es por eso que los datos del Banco Central dicen que la construcción decrecerá un 10% ante el impacto de la nueva Ley, que pretende frenar la especulación de tierra y la plusvalía (Puente y Heredia, 2017).

La famosa especulación ha venido desde hace años atrás, así como una muestra clara están las tierras que iban hacer las posibles rutas al aeropuerto de Quito y de la zona misma del nuevo aeroparque las mismas que entraron a ser material especulativo hace períodos, pasando de las manos de los campesinos de la zona a las de los famosos especuladores y a manos de los políticos; cabe recalcar otro modelo esto ocurrió con la vía Perimetral en Guayaquil y con la vía Occidental de Quito, llamada Mariscal Sucre se asegura de que lo mismo debió pasar en el sector, al igual que con las tierras ubicadas a los alrededores de la Ruta Viva y puede estar ocurriendo con cualquier otro proyecto del gobierno sin aun empezar su construcción (Núñez, 2015).

La importancia de esta investigación viene dada ya que al momento implementarse esta ley no se supo si va a ser sostenible lo que comenta Ortiz, es que al momento en que expidieron la ley lo hicieron sin hacer un análisis económico que determine los efectos positivos y negativos que su promulgación puede ocasionar, pero si existe incertidumbre en el sector de inmobiliario lo que eso significa inquietud para todos los integrantes del sector de la construcción, ya sean los involucrados directos e indirectos.

1.4 OBJETIVOS

1.4.1 OBJETIVO GENERAL

Evaluar el grado de afectación de la ley de plusvalía en el sector inmobiliario de la construcción en el Ecuador.

1.4.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Determinar el impacto mediante casos de estudio reales en la ciudad de Quito
- Aplicar el método BID para determinar la afectación que ocasiona la Ley de plusvalía

- Evaluar por efectividad las entrevistas y determinar el impacto que se ha producido en el sector inmobiliario
- Evaluar por eficiencia las entrevistas y determinar el impacto que se ha producido en el sector inmobiliario
- Evaluar por sostenibilidad las entrevistas y determinar el impacto que se ha producido en el sector inmobiliario

1.5 ALCANCE

El presente proyecto de investigación evidencia con datos reales el grado de afectación del sector inmobiliario en el Ecuador a raíz de la ley implementada el 2 de Enero de 2017, a través de la metodología de organismos internacionales BID.

1.6 METODOLOGÍA

La metodología utilizada es aplicada a todo el proyecto, el cual el objeto de estudio va ayudar al resto de la comunidad profesional con la finalidad de poder responder a preguntas básicas una vez realizada la investigación.

El método analítico se utiliza para fragmentar el todo en sus diferentes partes, es decir se empleó para poder analizar todos los puntos del marco jurídico y en especial los antecedentes de la Ley de plusvalía.

Además se utilizó la investigación descriptiva que es la que indaga sobre particularidades de los seres humanos o grupos que componen el objeto de estudio. Con su aplicación será posible conocer y exponer cada una de las particularidades del tema y el impacto que produce la ley de la plusvalía en el sector inmobiliario.

La metodología de organismos internacionales BID, permitió analizar el proyecto, mediante los resultados obtenidos a partir de las entrevistas realizadas en base a efectividad, eficiencia y sostenibilidad, la cual se las realizó a los principales involucrados en el sector que participan como, CAMICON, Colegio de Arquitectos, Municipio de Quito, Gobierno, abogados y se pudo determinar lo siguiente:

En base a la metodología empleada en primer lugar se realizó la evaluación del contexto jurídico, luego se hizo un análisis del impacto de la ley, así mismo se tabuló cada elemento efectividad, eficiencia y sostenibilidad lo cual se obtuvo la afectación del proyecto

en base a los resultados, finalmente se obtuvo lecciones aprendidas positivas y negativas; a partir de esto se llegó a las conclusiones y recomendaciones.

1.7 CRONOLOGÍA DE LA LEY DE PLUSVALÍA

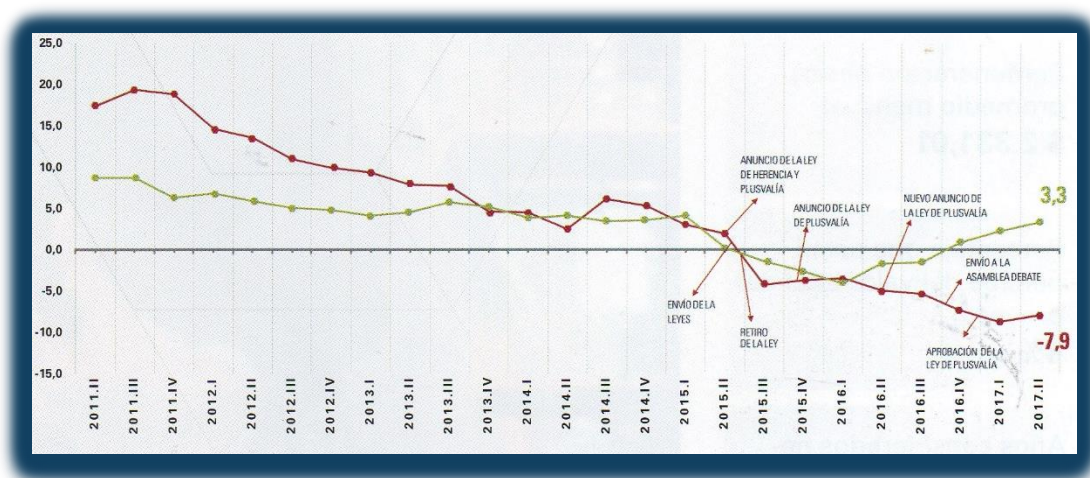


Ilustración 1.-Variación PIB trimestral y cronología de la Ley de Plusvalía

Fuente: (BCE, 2018)

La fuente de información del Banco Central Ecuador (2018) indica que la industria de la construcción se contrajo a partir del anuncio de la ley de plusvalía, herencia y envío de las leyes en el segundo trimestre del año 2015, igualmente hubo un nuevo anuncio de ley en el segundo trimestre del 2016, las misma que fue enviada a la Asamblea a debate en el cuarto trimestre del 2016, además en el mismo período fue aprobada lo que provocó un decrecimiento totalmente hasta el segundo trimestre del 2017 la construcción se encuentra en contra con -7,9% , la construcción aporta al Producto Interno Bruto (PIB) el 8,42% , a pesar de ello la economía del país se incrementó en un 3,3% por participación de otros sectores uno de ellos la manufactura que aumentó el segundo trimestre con el 3,6%.

1.8 VARIACIÓN DEL EMPLEO EN LA CONSTRUCCIÓN

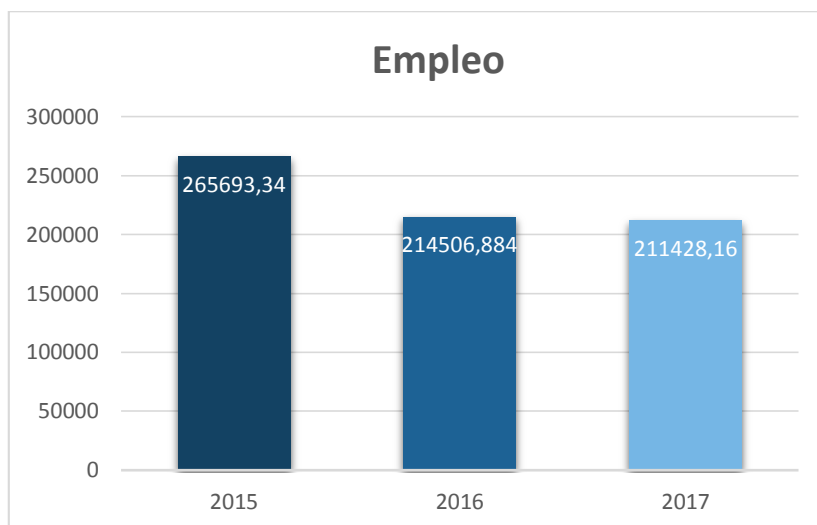


Ilustración 2.- Porcentaje de variación del empleo adecuado en el sector de la construcción

Fuente: (INEC, 2017)

De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), la variación del empleo adecuado en el sector de la construcción de septiembre de 2017 a comparación de septiembre de 2016 fue de 1,43 %, es decir que hubo un decrecimiento de 3078,24 empleos adecuados.

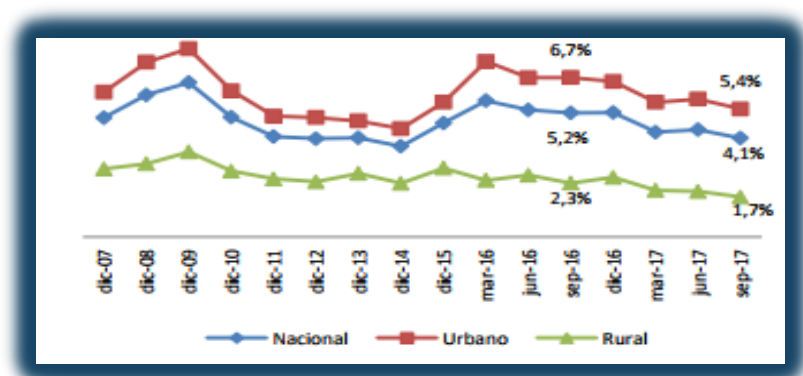


Ilustración 3.- Variación de desempleo

Fuente: (INEC, 2017)

En septiembre de 2017, se reportó un 4,1%, la cual disminuyó respecto al año

precedente, pues fue de 5,2% lo que indica que hay una reducción significativa de 1,1 %. En el ámbito urbano la tasa para septiembre de 2017 fue de 5,4% y 6,7% para igual período de 2016, representando una reducción del 1,3%. En el escenario rural, la tasa se contrajo en un 0,6% (INEC, 2017).

CAPITULO II

2. HISTORIA DE LA LEY DE PLUSVALÍA

2.1 PLUSVALÍA

Etimológicamente la palabra Plusvalía está formada con raíces latinas y significa **aumento de valor por causas externas a ella**. Sus componentes léxicos son: el prefijo plus- (mas), valere (ser fuerte), más el sufijo -ía (cualidad). (EtimologíasLatín, 1998)

Karl Marx a finales del siglo XIX desarrolló su significado y consideró al decir que la plusvalía era la riqueza creada por el trabajador y no pagada a este por el capitalista, que la expropiaba en su beneficio, lo mismo decir que la plusvalía sobre la tierra es la riqueza creada por la sociedad con sus obras públicas, pero de la que se apropian los especuladores de la tierra. La tierra rústica y ubicada en sitios lejanos no tiene interés mayor para los capitalistas, a no ser que se trate de hacendados o productores agropecuarios (Núñez, 2015).

Pero la tierra cercana a obras de interés social, creadas casi siempre por la autoridad pública, de inmediato se convierte en una mercancía apetecida, que los especuladores se la disputan a dentelladas aun antes de que la obra se construya, pero cuando ya se sabe que se construirá. (Núñez, 2015)

2.2 HISTORIA LEY DE PLUSVALÍA EN EL ECUADOR

A través de la historia en el Ecuador se ha ido implementando y mejorando las reformas de la Ley de impuesto a la Plusvalía, en la que se instauró por primera vez en el año 1928, el impuesto a la utilidad en la ganancia de bienes inmuebles o plusvalía y gravaba a la utilidad en la compra venta de inmuebles urbanos (CAMICON, 2017).

Años más tarde en la administración del Sr. Dr. Dn. José María Velasco Ibarra, Presidente Constitucional de la República hubo las siguientes reformas del impuesto a la plusvalía. La primera se hizo el 12 de mayo de 1970. Con Registro Oficial No. 429 se aprobó la “Ley 468: Regúlase cobro del Impuesto sobre la Plusvalía”

La segunda fue el martes 6 de diciembre de 1970, en el Registro Oficial No.116 se establece la “Ley 908: Impuesto a la Plusvalía”, derogando el Decreto N°468 de 12 de mayo de 1970 y por último el viernes 15 de octubre de 1971 en el Registro Oficial No. 331, en la Ley de Régimen Municipal, se instaura una reforma llamada “Impuesto a las utilidades en la

compra venta de predios urbanos y plusvalía de los mismos”, cabe decir que en una sola administración se realizaron varios cambios en tan poco tiempo para el cobro de un impuesto.

Para el año 1989 en la administración del Sr. Dr. Rodrigo Borja, Presidente Constitucional de la República, en Quito, viernes 22 de septiembre, se deroga el Registro Oficial “El Decreto Supremo No. 908, publicado en el Registro Oficial No.116, el 8 de diciembre de 1970, que establece el “Impuesto a la Plusvalía”, sin embargo, se queda la ley dictada por el Presidente José María Velasco Ibarra el viernes 15 de octubre de 1971 en el Registro Oficial No. 331, llamada “Impuesto a las utilidades en la compra venta de predios urbanos y plusvalía de los mismos”; en el capítulo IX de la Ley de Régimen Municipal.

En la administración del Sr. Dr. Alfredo Palacio González Presidente Constitucional de la República en Quito, lunes 5 de diciembre de 2005, se adjunta la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal en el Registro Oficial No. 159 y en el Capítulo VIII, la Ley “Impuesto a las Utilidades en la Compraventa de Predios Urbanos y Plusvalía de los mismos”.

En la administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado, Presidente Constitucional de la República se realizaron dos cambios a la Ley del Impuesto de la Plusvalía. Inició el 19 de Octubre de 2010 en el Registro Oficial No. 303, en el COOTAD (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización), para publicar la Ley “Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los Mismos”, es por esto, que se derogó en el mismo suplemento “La Ley Orgánica de Régimen Provincial, Codificación 2005-016, que apareció en el suplemento al Registro Oficial No. 159 de diciembre 5 de 2005”.

La segunda publicada el 30 de diciembre de 2016, en el Registro Oficial No. 913 y actualmente llamada “Ley Orgánica para evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos” decretada en la ciudad de San Francisco de Quito, materia central de la presente disertación.

En Ecuador se dicta que en el caso de transferencia de una propiedad es inviolable el pago de impuesto sobre el aumento del valor de los terrenos de naturaleza urbana o plusvalía. En el caso de una venta de estos terrenos, este impuesto deberá asumirlo el vendedor, en caso contrario, recaerá sobre el comprador (Montes de Oca, 2015).

2.3 LEY 468:REGÚLESE DEL COBRO DEL IMPUESTO A LA PLUSVALÍA, MAYO 1970

En Quito, martes 12 de mayo de 1970 en el Registro Oficial No. 429, en la presidencia del Sr. Dr. Dn. José María Velasco Ibarra, Presidente Constitucional de la República, se establece la Ley 468 “Regúlase cobro del Impuesto sobre la Plusvalía”

La ley se dispuso en la sesión el día 10 de septiembre de 1969 para el cobro del impuesto a la plusvalía de los predios rústicos o urbanos, con el fin de asegurar los ingresos y que según la Constitución Política ningún particular puede enriquecerse con el aporte de las inversiones públicas, para esto se decretó 8 artículos y los más relevantes a continuación serán redactados con lo que permitirá entender el impuesto publicado en mayo de 1970 (Registro Oficial No. 429, 1970).

Art.1.- Corresponde al Estado el impuesto sobre la plusvalía de los predios rústicos o urbanos producida por las obras de infraestructura construidas con fondos fiscales o de las entidades semipúblicas o autónomas con finalidad social o pública, y a los Municipios y Consejos Provinciales cuando las obras se hayan efectuado con sus propios recursos. La recaudación de este tributo la efectuará el Ministerio de Finanzas sobre la base de los avalúos que practique la Oficina Nacional de Avalúos y Catastros, luego de construidas las obras (Registro Oficial No. 429, 1970).

Art.2.- Para efectos del decreto se entiende por plusvalía la parte de la diferencia entre el último avalúo catastral del predio correspondiente y el primer avalúo practicado después de terminadas las obras de infraestructura definidas en el artículo siguiente, siempre que la Oficina Nacional de Avalúos y Catastros determine que tal parte de la diferencia se ha producido en virtud de las referidas obras (Registro Oficial No. 429, 1970).

Art.3.- Para los fines del cobro del presente tributo se considerarán como obras de infraestructuras las siguientes: apertura, ensanchamiento, pavimentación y repavimentación de caminos, construcción, ensanchamiento y rectificación de líneas férreas; construcción de canales de riego y drenaje; construcción de puertos marítimos y aéreos (Registro Oficial No. 429, 1970).

Art.4.- El impuesto establecido en este decreto será equivalente al 50% de la plusvalía definida en el Art.2 la determinación del mayor valor lo realizará la Oficina Nacional de

Avalúos y Catastros vigente y el tributo correspondiente se pagará en 10 anualidades (Registro Oficial No. 429, 1970).

2.4 LEY 908: IMPUESTO A LA PLUSVALÍA, DICIEMBRE 1970

En el mismo año y en la misma presidencia del Sr. Dr. Dn. José María Velasco Ibarra, Presidente Constitucional de la República se derogó el Decreto N°468 de 12 de mayo de 1970, con el fin de implementar otra estatuto en Quito, martes 6 de diciembre de 1970 en el Registro Oficial No.116, se establece la “Ley del Impuesto a la Plusvalía”

Es importante tomar en cuenta las definiciones que la ley menciona en cuanto a la plusvalía y las obras de infraestructura que ocasionen el aumento del valor del predio.

La plusvalía se concibe como la diferencia existente entre el valor del último avalúo catastral precedente al comienzo de la obra y el que se obtenga cuando se concluya, siempre que la Oficina Nacional de Avalúos y Catastros determine que tal parte de la diferencia del valor se ha producido en virtud de las referidas obras (Decreto N°468 , 1970).

Las obras de infraestructura son aquellas que ocasionen aumento del valor de los inmuebles rústicos, como los siguientes:

- a) Apertura, rectificación, pavimentación, repavimentación y/o mejoramiento de cambios.
- b) Construcción, rectificación y/o mejoramiento de líneas férreas;
- c) Construcción de puentes, represas, canales de riego y drenaje;
- d) Saneamiento de zonas;
- e) Desecación de pantanos;
- f) Formación de ciudades
- g) Construcción de diques, muelles, atracaderos;
- h) Puertos marítimos y aéreos; y
- i) Todas aquellas obras que fueren consideradas de esta naturaleza por leyes especiales y calificadas así por la Oficina Nacional de Avalúos y Catastros (Decreto N°468 , 1970).

Para esto las normas del Derecho Público Ecuatoriano, instauró nuevamente que ningún particular puede enriquecerse con el aporte de inversiones públicas, para los propietarios de los inmuebles rústicos y urbanos, a diferencia de ley derogada, ahora el Municipio hace el cobro del Impuesto de la Plusvalía a los predios urbanos mientras que el Estado hará el cobro a los predios rústicos (Decreto N°468 , 1970). Por consiguiente esta Ley

tiene 28 artículos los cuales serán redactados los más importantes para entender la disposición dictada por los mandatarios de ese tiempo.

2.4.1 GENERALIDADES

Art.1.-Corresponde al Estado el Impuesto sobre la Plusvalía de los predios rústicos, producida por las obras de infraestructura, y a los Municipios el impuesto de la plusvalía generada en predios urbanos. Los Consejos Provinciales recuperarán el monto de inversiones de sus obras de infraestructura mediante el cobro de contribuciones especiales de mejoras previstas por la Ley de Régimen Provincial (Decreto N°468 , 1970).

Art.2.- La plusvalía generada en los predios urbanos será cobrada por los Municipios en la forma y en los términos previstos en la Ley de Régimen Municipal. La plusvalía de los predios rústicos se cobrará en la forma determinada en la presente Ley (Decreto N°468 , 1970).

Art.3.- Se consideran predios rústicos o urbanos para efectos de esta Ley los que respectivamente estén ubicados fuera o dentro de las zonas urbanas definidas como tales mediante ordenanzas expedidas por los respectivos Consejos (Decreto N°468 , 1970).

Art.4.-Son sujetos pasivos de este tributo los propietarios de los predios y, en su caso, los fideicomisarios y los usufructuarios de los bienes inmuebles beneficiados con la plusvalía (Decreto N°468 , 1970).

Art.5.- Para los casos de transferencias de dominio o constitución de usufructos o fideicomisos, el impuesto será gravado a las partes contratantes; o, a todos los herederos o sucesores cuando se trate de herencias, legado o donaciones (Decreto N°468 , 1970).

Art.8.- Corresponde al Ministerio de Finanzas por intermedio de la Oficina Nacional de Avalúos y Catastros, calcular el aumento del valor que experimenten los predios rústicos, con ocasión de las obras de infraestructura determinadas en la presente Ley o en Leyes especiales. Calculado así el mayor valor de los predios rústicos pagarán como impuesto el 50% de la plusvalía definida en el presente decreto. La ONAC (Oficina Nacional de Avalúos y Catastros), también podrá determinar este tributo en base al costo de las obras de infraestructura (Decreto N°468 , 1970).

2.4.2 PARA DETERMINAR EL AUMENTO DE VALOR

Según el Art.9.- sobre los predios ubicados a lo largo de una obra de infraestructura se estudiarán los aspectos de capacidad productiva del suelo, en base a las condiciones agrológicas, climatológicas, fisiográficas y de explotación, de acuerdo con el sistema técnico que viene utilizando la ONAC (Oficina Nacional de Avalúos y Catastros) (Decreto N°468 , 1970).

Art. 10.- En caminos y líneas férreas, la influencia lateral será de cinco kilómetros de profundidad a cada lado, en forma inversamente proporcional a la profundidad en que se halle un predio, de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 1

Porcentaje de influencia con respecto a los kilómetros de profundidad del lugar

| K. de profundidad | % de Influencia |
|---------------------|-----------------|
| De 0 a 1 kilómetro | 33.33 |
| De 1 a 2 kilómetros | 26.67 |
| De 2 a 3 kilómetros | 20.00 |
| De 3 a 4 kilómetros | 13.33 |
| De 4 a 5 kilómetros | 6.67 |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Fuente: (Decreto N°468 , 1970)

Art.11.- Cuando se trate de predios que por su proximidad a centros poblados no sean utilizados en faenas agrícolas, el cálculo de la plusvalía se hará en consideración de la posibilidad de integración urbana del terreno o de cualquier destino económico que se tenga (Decreto N°468 , 1970).

Art.12.- Cuando dos o más obras de infraestructura se acerquen o se encuentren dentro una misma área de influencia, la aplicación de este impuesto se hará en base a la de mayor valor y provecho efectivo (Decreto N°468 , 1970).

Art.13.- De existir accidentes geográficos muy notables, tales como: ríos, quebradas, elevaciones, etc., que causen discontinuidad en el terreno e impidan el beneficio de la obra de

infraestructura, la ONAC (Oficina Nacional de Avalúos y Catastros) podrá considerar terminada la influencia lateral en dichos casos (Decreto N°468 , 1970).

2.4.3 PARA LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO

Según el Art.15.- El producto del impuesto a la plusvalía de los predios rústicos ingresará en su totalidad al Presupuesto General del Estado y deberá pagarse en 10 años, por dividendos anuales, a partir del momento en que emitan los títulos. El impuesto en mora se cobrará por la vía coactiva (Decreto N°468 , 1970).

Art.16.- Los dividendos que se paguen dentro de los 90 días posteriores a la fecha de exigibilidad de los títulos tendrán un descuento del 10% de su valor. Los contribuyentes que realicen el pago en forma anticipada se beneficiarán con una rebaja del 10 al 40%, que será calculada en forma proporcional al número de anualidades que abonaren y de acuerdo con el reglamento (Decreto N°468 , 1970).

2.4.4 EXENCIONES

Art.17.- Están exentos de esta contribución los inmuebles que fueren de propiedad de las siguientes personas, naturales o jurídicas:

- a) Del Estado, de los Municipios, Consejos Provinciales y demás de entidades de derecho público;
- b) Del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, del Banco Nacional de Fomento, de la Junta de Beneficencia de Guayaquil y otra de derecho privado con finalidad social o pública;
- c) De Instituciones de Asistencia Social y Deportivas;
- d) De Gobiernos y organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular;
- e) Las tierras ocupadas por comunidades indígenas, reconocidas por la Ley; y
- f) Las tierras que por aplicación de la Ley de Reforma Agraria o de la Ley de Eliminación de Precarismo, fueren entregadas a los precaristas (Decreto N°468 , 1970).

2.4.5 AVALÚOS NOTIFICACIONES RECLAMOS

Art. 18.- El avalúo de los predios rústicos influenciados por obras de infraestructura regirá durante 10 años, salvo si es que hubiere realizado dentro de tal período, otra obra que genere plusvalía en cuyo caso se practicará un nuevo avalúo (Decreto N°468 , 1970).

2.4.6 DE LOS REGISTROS

Art.25.- No podrá otorgarse escritura de traspaso de dominio de predios rústicos si previamente no se presenta el comprobante de pago del impuesto a la plusvalía. La falta de cumplimiento de esta obligación por parte de los Notarios, dará lugar a las sanciones y responsabilidades que establecen en las leyes (Decreto N°468 , 1970).

Art.26.- Es obligación de los Ministros y más organismos o entidades de derecho público o de derecho privado con finalidad social o publica que hubieren realizado o realicen en el futuro obras de infraestructura, proporcionar a la ONAC (Oficina Nacional de Avalúos y Catastros) toda la información que sea necesaria para cumplir con la presente Ley. La misma obligación se extiende para las personas naturales o jurídicas, en el caso que exploten recursos naturales y realicen obras de infraestructura (Decreto N°468 , 1970).

2.5 LEY: IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA COMPRA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS MISMOS EN LA LEY DE RÉGIMEN MUNICIPAL, 1971.

La Ley de Régimen Municipal (Registro Oficial, No.345, 1993: 1) se aprobó con el fin de que se realice el uso y la adecuada ocupación del suelo. Por tanto:

ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa al igual, las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones; todo lo relacionado con el transporte público y privado planificará, regulará y coordinará dentro de su jurisdicción, para lo cual expedirá, con competencia exclusiva, las normas que sean necesarias; prevendrá y controlará cualquier tipo de contaminación del ambiente y propiciará la integración y participación de la comunidad.

En la Ley de Régimen Municipal (Registro Oficial, No.345, 1993), con pocos meses de determinado un estatuto, se hace un nuevo cambio a ley de Plusvalía en predios definidos como zonas urbanas y en la misma presidencia del Sr. Dr. Dn. José María Velasco Ibarra, Presidente Constitucional de la República, en Quito, viernes 15 de octubre de 1971 en el Registro Oficial No. 331, se establece una reforma llamada “Impuesto a las utilidades en la compra venta de predios urbanos y plusvalía de los mismos”; en el capítulo IX de la Ley de Régimen Municipal se tiene seis artículos que a continuación se redactará los más importantes para entender la nueva disposición.

Art.387.- Las utilidades que provengan de la venta de predios que se encuentren ubicados dentro de las zonas definidas como urbanas mediante las respectivas ordenanzas, o por obras de infraestructura realizadas por la Municipalidad, deberán el impuesto al que se refiere el presente Capítulo, de acuerdo con la escala siguiente, que se aplicará sin deducciones por mínimo vital ni por cargas familiares (Registro Oficial, No.331, 1971).

Tabla 2

Escala del impuesto de ventas de un predio

| Fracción básica | Exceso hasta | Impuesto sobre la fracción básica | Impuesto sobre la fracción excedente |
|-----------------|--------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| | s/. 10000 | | 10% |
| s/. 10000 | 20000 | 1000 | 14% |
| 20000 | 50000 | 2400 | 18% |
| 50000 | 100000 | 7800 | 22% |
| 100000 | 150000 | 18800 | 26% |
| 150000 | 200000 | 31800 | 30% |
| 200000 | 500000 | 46800 | 34% |
| 500000 | 1000000 | 148800 | 38% |
| 1000000 | En adelante | 338800 | 42% |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Fuente: (Registro Oficial, No.331, 1971)

Art.389.- Son sujeto de obligación tributaria a la que se refiere este Capítulo lo que como dueños de los predios los vendieren obteniendo la utilidad imponible y por consiguiente real los adquirientes hasta el valor principal del impuesto que no se hubiere pagado al momento en que se efectuó la venta. El comprador que estuviere en el caso de pagar el impuesto que debe el vendedor, tendrá derecho a requerir a la Municipalidad que inicie la coactiva para el pago del impuesto por el satisfecho y le sea reintegrado el valor correspondiente. No habrá lugar al ejercicio de este derecho si quien pago el impuesto hubiere aceptado contractualmente esa obligación (Registro Oficial, No.331, 1971).

Para los casos de transferencia de dominio el impuesto gravará solidariamente a las partes contratantes o a todos los herederos o sucesores en el derecho, cuando se trate de herencias, legados o donaciones. En caso de duda u obscuridad en la determinación del sujeto pasivo de la obligación, se estará a lo que dispone el Código Fiscal (Registro Oficial, No.331, 1971).

Art.390.- Además de las deducciones que hayan de efectuarse por mejoras, costo de adquisición y otros elementos deducibles conforme a lo que se establezca en el respectivo reglamento, se deducirá el cinco por ciento de las utilidades líquidas, por cada año transcurrido, a partir del segundo de la adquisición, hasta la venta, sin que en ningún caso el impuesto al que se refiere este Capítulo pueda cobrarse una vez transcurridos veinte años a partir de la adquisición (Registro Oficial, No.331, 1971).

Art.391.- Los notarios no podrán otorgar las escrituras de venta de las propiedades inmuebles a las que se refiere este Capítulo, sin la presentación de recibo de pago del impuesto, otorgado por la respectiva Tesorería Municipal o la autorización de la misma (Registro Oficial, No.331, 1971).

Art.392.- Al tratarse de plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su caso por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas (Registro Oficial, No.331, 1971).

2.6 DEROGACIÓN DE LEYES. LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO, 1989.

Luego de transcurridos aproximadamente dieciocho años y en la presidencia del Sr. Dr. Rodrigo Borja, Presidente Constitucional de la República, se establece varias derogatorias; en Quito, viernes 22 de septiembre de 1989 en el Registro Oficial No. 341.

En la Ley de Régimen Tributario Interno en el Art.- 126 establece derogatorias en las disposiciones transitorias, a partir de la fecha de aplicación de la presente Ley, se derogan las leyes generales y especiales y todas las normas en cuanto se opongan a la Ley (Registro Oficial, No.341, 1989).

Expresamente se deroga el Registro Oficial “El Decreto Supremo No. 908, publicado en el Registro Oficial No.116, el 8 de diciembre de 1970, que establece el Impuesto a la Plusvalía. (Registro Oficial, No.341, 1989), sin embargo, se queda la ley dictada por el

Presidente José María Velasco Ibarra el viernes 15 de octubre de 1971 en el Registro Oficial No. 331, llamada “Impuesto a las utilidades en la compra venta de predios urbanos y plusvalía de los mismos”; en el capítulo IX de la Ley de Régimen Municipal

2.7 LEY: IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA COMPRAVENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS MISMOS, EN LA CODIFICACIÓN DE LA LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN MUNICIPAL, 2005.

Luego de 16 años y en la administración del Sr. Dr. Alfredo Palacio González Presidente Constitucional de la República en Quito, lunes 5 de diciembre de 2005, se adjunta la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal en el Registro Oficial No. 159 y en el Capítulo VIII se estableció la Ley “Impuesto a las Utilidades en la Compraventa de Predios Urbanos y Plusvalía de los mismos”.

A diferencia de la última Ley de Plusvalía que hacían el cobro mediante el monto de los predios por medio de una tabla, está va a cobrar el 10 por ciento sobre las utilidades que provengan de la venta de los bienes inmuebles urbanos, para esto redactaré los artículos más relevantes que permitirá una mayor comprensión.

Art. 368.- Establécese el impuesto del diez por ciento sobre las utilidades de los predios que provengan de la venta de inmuebles urbanos. Sin embargo si un contribuyente, sujeto al pago del impuesto a la renta tuviere mayor derecho a deducción por esos conceptos del que efectivamente haya podido obtener en la liquidación de ese tributo, podrá pedir que la diferencia que no haya alcanzado a deducirse en la liquidación correspondiente del impuesto a la renta, se tenga en cuenta para el pago del impuesto establecido en ese artículo. (Registro Oficial, No.159, 2005: 79)

Art.370.- Son sujetos de la obligación tributaria a la que se refiere este capítulo, los que como dueños de los predios los vendieren, obteniendo la utilidad imponible y por consiguiente real, los adquirientes hasta el valor principal del impuesto que no se hubiere pagado al momento en que se efectuó la venta. (Registro Oficial, No.159, 2005: 79)

El comprador que estuviere en el caso de pagar el impuesto que debe el vendedor, tendrá derecho a requerir a la municipalidad que inicie la coactiva para el pago del impuesto por el satisfecho y le sea reintegrado el valor correspondiente. No habrá lugar al ejercicio de este derecho si quién pagó el impuesto hubiere aceptado contractualmente esa obligación (Registro Oficial, No.159, 2005: 79).

Para los casos de transferencia de dominio el impuesto gravará solidariamente a las partes contratantes o a todos los herederos o sucesores en el derecho, cuando se trate de herencias, legados o donaciones (Registro Oficial, No.159, 2005: 79).

Art.371.- Además de las deducciones que hayan de efectuarse por mejoras, costos de adquisición y otros elementos deducibles conforme a lo que establezca en el respectivo reglamento se deducirá:

- a) El cinco por ciento de las utilidades líquidas por cada año que haya transcurrido a partir del segundo de la adquisición hasta la venta sin que en ningún caso el impuesto al que se refiere este capítulo pueda cobrarse una vez transcurridos veinte años a partir de la adquisición; y,
- b) La desvalorización de la moneda, según informe al respecto del Banco Central (Registro Oficial, No.159, 2005: 80).

Art. 372.- Los notarios no podrán otorgar las escrituras de venta de las propiedades inmuebles a las que se refiere este capítulo, sin la presentación del recibo de pago del impuesto, otorgado por la respectiva tesorería municipal o la autorización de la misma (Registro Oficial, No.159, 2005: 79).

Art. 373.- Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su caso por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas (Registro Oficial, No.159, 2005: 79).

CAPÍTULO III

3. LEYES INSTAURADAS EN EL COOTAD EN LA ADMINISTRACIÓN DEL SR. EC. RAFAEL CORREA DELGADO.

3.1 LEY: IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS MISMOS EN EL COOTAD (CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN), 2010.

Cinco años después y en la administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado, Presidente Constitucional de la República, en Quito, martes 19 de Octubre de 2010 en el Registro Oficial No. 303, en el COOTAD (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización) y en sección décimo primera, se publica la Ley “Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los Mismos”, es por esto, que se derogó en el mismo suplemento “La Ley Orgánica de Régimen Provincial, Codificación 2005-016, publicada en el suplemento al Registro Oficial No. 159 de diciembre 5 de 2005”.

El COOTAD (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización) tiene como objetivo lo siguiente la autonomía política, el proceso de autonomías y descentralización del Estado, el fortalecimiento, la organización territorial, la afirmación del carácter intercultural y plurinacional, la democratización de la gestión del gobierno central, la delimitación del rol y ámbito de acción, la definición de mecanismos de articulación, coordinación y corresponsabilidad entre los distintos niveles de gobierno, la distribución de los recursos, la consolidación de las capacidades rectora del gobierno central del gobierno ecuatoriano (Registro Oficial, No.303, 2010: 2).

Por lo que respecta a la ley en esta ocasión lo mismo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Municipal en el Registro Oficial No.159 y en el Capítulo VIII, como fue derogado, ahora la misma ley decretada con el impuesto del diez por ciento sobre las utilidades y plusvalía de la venta de inmuebles urbanos y se encuentra en el COOTAD (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización), en la sección Décimo Primera a diferencia de la anterior en los artículos 371, 372, 373 los cuales son cambiados por los que a continuación mencionaré, que para este decreto son los artículos 559, 560, 561.

Art. 556.- **Impuesto por utilidades y plusvalía.**- Se establece el impuesto del diez por ciento (10%) sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos, porcentaje que se podrá modificar mediante la ordenanza. Sin embargo, si un contribuyente sujeto al pago del impuesto a la renta tuviere mayor derecho a deducción por esos conceptos del que efectivamente haya podido obtener en la liquidación de ese tributo, podrá pedir que la diferencia que no haya alcanzado a deducirse en la liquidación correspondiente del impuesto a la renta, se tenga en cuenta para el pago del impuesto establecido en ese artículo (Registro Oficial, No. 303, 2010: 203).

Art.558.- **Sujetos Pasivos.**- Son sujetos de la obligación tributaria a la que se refiere este capítulo, los que como dueños de los predios, los vendieren, obteniendo la utilidad imponible y por consiguiente real, los adquirentes hasta el valor principal del impuesto que no se hubiere pagado al momento en que se efectuó la venta (Registro Oficial, No. 303, 2010: 203).

El comprador que estuviere en el caso de pagar el impuesto que debe el vendedor, tendrá derecho a requerir a la municipalidad que inicie la coactiva para el pago del impuesto por el satisfecho y le sea reintegrado el valor correspondiente. No habrá lugar al ejercicio de este derecho si quién pagó el impuesto hubiere aceptado contractualmente esa obligación (Registro Oficial, No. 303, 2010: 203).

Para los casos de transferencia de dominio el impuesto gravará solidariamente a las partes contratantes o a todos los herederos o sucesores en el derecho, cuando se trate de herencias, legados o donaciones (Registro Oficial, No. 303, 2010: 203).

Art.559.- **Deducciones Adicionales.**-Además de las deducciones que hayan de efectuarse por mejoras, costos de adquisición, en el caso de donaciones será el avalúo de la propiedad de la época de adquisición y otros elementos deducibles conforme a lo que establezca en el respectivo reglamento, se deducirá:

- a) El cinco por ciento (5%) de las utilidades líquidas por cada año que haya transcurrido a partir del momento de la adquisición hasta la venta, sin que en ningún caso, el impuesto al que se refiere esta sección pueda cobrarse una vez transcurridos veinte años a partir de la adquisición; y,
- b) La desvalorización de la moneda, según informe al respecto del Banco Central (Registro Oficial, No. 303, 2010: 203).

Art. 560.- **Prohibición para notarios.-** Los notarios no podrán otorgar las escrituras de venta de las propiedades inmuebles a las que se refiere este capítulo, sin la presentación del recibo de pago del impuesto, otorgado por la respectiva tesorería municipal o la autorización de la misma (Registro Oficial, No. 303, 2010: 203).

Los notarios que contravinieren lo establecido en el artículo anterior, serán responsables solidariamente del pago del impuesto con los deudores directos de la obligación tributaria y serán sancionados con una multa igual al cien por ciento del monto del tributo que se hubiere dejado de cobrar. Aun cuando se efectúe la cabal recaudación del impuesto, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el veinticinco por ciento (25%) y el ciento veinticinco por ciento (125%) de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general según la gravedad de la infracción (Registro Oficial, No. 303, 2010: 204).

Art. 561.- **Plusvalía por obras de infraestructura.-** Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas (Registro Oficial, No. 303, 2010: 204).

3.2 LEY ORGÁNICA PARA EVITAR LA ESPECULACIÓN SOBRE EL VALOR DE LAS TIERRAS Y FIJACIÓN DE TRIBUTOS, 2017

En la administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado, Presidente Constitucional de la República, en Quito, viernes 30 de diciembre de 2016, en el Registro Oficial No. 913 se publica la “Ley Orgánica para evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos”, fue aprobada en el primer debate el 20 de diciembre de 2016 y en el segundo el 27 de diciembre de 2016.

El proceso inicio el 1 de diciembre de 2016, ingresando a la Asamblea Nacional, la presente resolución, el mismo que se remitió a la comisión especializada permanente de Gobiernos Autónomos Descentralizados, Competencias y Organización del Territorio, se consideró un proyecto calificado de URGENCIA EN MATERIA ECONÓMICA lo que debía ser aprobado, modificado o negado en un plazo de treinta días máximo a partir de la recepción (SAN-2016, 2016).

3.2.1 EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Para la aprobación de la ley de la plusvalía se llevó a cabo dos debates en el mes de diciembre del 2016, el objetivo propuesto fue dotar a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos de herramientas necesarias para controlar la abuso y la inflación del precio de la tierra con el motivo de evitar la especulación en la transferencia de bienes inmuebles y fortalecer la autonomía financiera en dicha entidad además haciendo una gestión eficiente de su catastro (Asamblea Nacional , 2016).

El suelo es caracterizado por ser un bien limitado, lo que imposibilita su creación, esto hace que incremente el precio sobre la demanda que hay, además el desarrollo urbano que permite que aumente el valor de la venta sin que el dueño haya realizado alguna modificación.

La elevación del precio del suelo hace que las personas de bajos recursos no puedan acceder a un bien inmueble confiable y garantizado a consecuencia de esto hace que se vean forzadas a dirigirse a las zonas de riesgo de la ciudad donde los precios son más accesibles.

El COOTAD es una ley importante aprobada a partir de mandatos como el art. 30 de la Constitución (Asamblea Nacional, 2008), que nos habla sobre garantizar y satisfacer a las personas de escasos recursos con un bien digno y adecuado mejorando las viviendas y desarrollar para asistirlos.

El objetivo de la presente ley es contrarrestar la especulación de suelos en la transferencia de dominio, es por esto que se reformuló el impuesto a las utilidades y plusvalía en la transferencia de bienes inmuebles, para que deje de ser un tributo recaudatorio y se emplee como un impuesto regulatorio, es decir, que los dueños del suelo no comercialicen sus propiedades a valores exagerados entonces lo que recomienda esta técnica es instaurar una tarifa alta para lograr un mejor control, lo cual se limitará el enriquecimiento injusto a las autoridades que tienen información privilegiada por parte del Plan de Ordenamiento Territorial y que se pretenda comprar un suelo barato para luego venderlo en un precio alto.

3.2.2 LEY ORGÁNICA PARA EVITAR LA ESPECULACIÓN SOBRE EL VALOR DE TIERRAS Y FIJACIÓN DE TRIBUTOS

El art. 3 de la Constitución (Asamblea Nacional, 2008) establece como deberes del Estado planificar el desarrollo nacional y erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir, en la Carta Magna, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas

sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso rústico a urbano o de público a privado.

Artículo2.- Sustitúyase el artículo 526 del COOTAD por el siguiente:

Art.526.- **Responsabilidad de información catastral.** Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación. Todo ello, de acuerdo con los requisitos, condiciones, medios, formatos y especificaciones fijados por el ministerio rector de la política de desarrollo urbano y vivienda; se remitirá por medio electrónicos (Registro Oficial, No.913, 2016).

En los casos mencionados en este artículo, es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitidos por el tesorero municipal en el que conste no estar en mora del impuesto correspondiente (Registro Oficial, No.913, 2016).

Artículo 3.- Agréguese en el artículo 526 en el COOTAD lo siguiente:

Art. 526.1.- **Obligación de actualización.** Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro (Registro Oficial, No.913, 2016).

Los registradores de la propiedad no podrán inscribir los mencionados actos jurídicos sin la presentación del certificado de actualización del avalúo del predio, por los valores mencionados en el párrafo anterior, de ser aplicables. En dicho certificado deberá constar desglosado el valor del terreno y de construcción (Registro Oficial, No.913, 2016).

El plazo para la notificación y entrega del certificado de actualización del avalúo catastral no podrá ser mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano no emita dicho certificado dentro del plazo señalado, el registrador de la propiedad procederá a la inscripción de la escritura y notificará dentro de los tres días siguiente a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y a la Contraloría General del Estado para que, en el ámbito de sus competencias establezcan las sanciones pertinentes (Registro Oficial, No.913, 2016).

Los registradores de las propiedades deberán remitir la información necesaria para la actualización a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, conforme a los plazos, condiciones y medios establecidos por el órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado, sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior (Registro Oficial, No.913, 2016).

Artículo 4.- A continuación del artículo 561 del COOTAD agréguese lo siguiente:

“SECCIÓN DÉCIMO SEGUNDA”

3.2.3 IMPUESTO SOBRE EL VALOR ESPECULATIVO DEL SUELO EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

Art. 561.1.- **Objeto imponible.** Gravar la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles. En el caso de aportes de bienes inmuebles, únicamente estarán gravados aquellos realizados a fideicomisos o a sociedades, que tengan como fin último la actividad económica de promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización, conforme a las condiciones y requisitos establecidos por el órgano rector de la política de desarrollo urbano y vivienda (Registro Oficial, No.913, 2016).

También estarán gravados con este impuesto, aquellas transferencias que bajo cualquier mecanismo se realicen con fines elusivos o evasivos, incluso a través de aportes de bienes inmuebles a fideicomisos o a sociedades que, sin tener como actividad principal la promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización, en la práctica realicen dichas actividades sobre el inmueble aportado. En tales casos será

responsable solidario de la obligación tributaria quien recibió el respectivo aporte (Registro Oficial, No.913, 2016).

Art. 561.2.- **Sujeto activo.** Son sujetos activos los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, por la ganancia extraordinaria generada en su respectiva circunscripción territorial y, subsidiariamente, la autoridad tributaria nacional (Registro Oficial, No.913, 2016).

Art. 561.3.- **Sujetos Pasivos.** Son sujetos pasivos, en calidad de contribuyentes las personas naturales, sucesiones indivisas y las sociedades, en los términos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, que transfieran bienes inmuebles (Registro Oficial, No.913, 2016).

Art. 561.4.- **Hecho Generador.** El hecho generador es la transferencia de dominio de bienes inmuebles rurales o urbanos, a cualquier título, que dé lugar a una ganancia extraordinaria, en los términos establecidos en la presente sección (Registro Oficial, No.913, 2016).

Art. 561.5.- **Ganancia Ordinaria.** Para efectos de esta sección, se entenderá como ganancia ordinaria al producto de multiplicar el valor de adquisición del bien inmueble por el factor de ajuste de ganancia ordinaria, a cuyo resultado deberá restar el valor de adquisición (Registro Oficial, No.913, 2016).

Art. 561.6.- **Valor de adquisición.** El valor de adquisición está conformado por la suma de los siguientes rubros:

- a) El valor que consta en la escritura pública de transferencia de dominio del bien, en la cual deberá detallarse su forma y medios de pago. En caso de que existan pagos en efectivo dentro de la transacción y estos superen los cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 5000.00), los notarios deberán informar al Servicio de Rentas Internas, en las condiciones establecidas por dicha administración tributaria;
- b) Los rubros correspondientes a obras o mejoras que hayan incrementado sustancialmente el valor del bien luego de la adquisición y formen parte del mismo, siempre que se encuentren debidamente soportados. En caso de que dichas obras o mejoras superen el 30% del valor del avalúo catastral, estas deberán estar actualizadas en los registros catastrales. En el caso de terrenos rurales de uso agrícola también se consideran como mejora a las inversiones realizadas en los mismos, en las cuantías y

con las condiciones, requisitos y metodologías establecidos por el órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado; y,

- c) Los pagos efectuados correspondientes a contribuciones especiales de mejoras u otros mecanismos de captación de plusvalía, nacional o seccional, debidamente soportados por el vendedor (Registro Oficial, No.913, 2016).

Para el caso de personas naturales o sociedades que tengan como actividad económica la promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización podrán considerar, adicionalmente, como parte del valor de adquisición aquellos costos y gastos en los que hayan incurrido en la construcción del bien inmueble objeto de transferencia y que cumplan con las condiciones como gastos deducibles para efectos de la liquidación del Impuesto a la Renta (Registro Oficial, No.913, 2016).

Art. 561.7.- **Factor de ajuste de ganancia ordinaria.** Para el cálculo del factor de ajuste se aplica la siguiente formula:

$$FA = (1 + i)^n$$

En donde:

- FA= Factor de ajuste
- i= promedio de la tasa de interés pasiva referencial para depósitos a plazo de 361 días y más, publicada mensualmente por el Banco Central en el período comprendido entre el mes y año de adquisición, y el mes y año de transferencia del bien inmueble.
- n= número de meses transcurridos entre la fecha de adquisición y la fecha de transferencia del bien inmueble dividido para doce (Registro Oficial, No.913, 2016).

Art. 561.8.- **Valor de adquisición ajustado.** El valor de adquisición ajustado es la suma del valor de adquisición más la ganancia ordinaria (Registro Oficial, No.913, 2016).

Art. 561.9.- **Valor de la transferencia.** Se considera como valor de la transferencia del bien al que consta en la escritura pública respectiva.

Art. 561.10.- **Base imponible.** La base imponible será el valor de la ganancia extraordinaria, que corresponde a la diferencia entre el valor de transferencia del bien inmueble y el de adquisición ajustada, de acuerdo a las reglas de los artículos precedentes (Registro Oficial, No.913, 2016).

Art. 561.11.- **Transferencias de bienes inmuebles que no son objetos de este impuesto.** No son objeto de este impuesto, las transferencias de dominio de bienes inmuebles por:

- a) Sucesiones por causa de muerte;
- b) Donaciones;
- c) Rifas o sorteos; o,
- d) Remates o ventas realizadas judicialmente o por Instituciones del Estado (Registro Oficial, No.913, 2016).

Tampoco son objeto de este impuesto, por no contribuir transferencia, las adjudicaciones de bienes inmuebles producto de los gananciales de la sociedad conyugal o de bienes, y las ocasionadas por el reparto del haber de una sociedad de comercio. En caso de venta de bienes inmuebles, que fueron adquiridos por cualquiera de las formas establecidas en los literales precedentes, se considerará como base de cálculo, el valor catastral del bien vigente a la fecha en la que se produjo el acto correspondiente o el valor declarado para efectos del cálculo del impuesto a herencias, legados y donaciones el que sea mayor (Registro Oficial, No.913, 2016).

Art. 561.12.- **Exenciones.** Están exentas del impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles las operaciones realizadas por:

- a) El Estado, sus instituciones y las empresas públicas reguladas por la Ley Orgánica de Empresas Públicas;
- b) Los estados extranjeros y organismos internacionales reconocidos por el Estado ecuatoriano;
- c) Las empresas de economía mixta, en la parte que represente aportación del sector público;
- d) Las personas naturales o sociedades que tengan como actividad económica la promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles, en proyectos de vivienda de interés social y prioritario, conforme lo establezca el órgano rector de la política de desarrollo urbano y vivienda, y el control de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; y,
- e) Los deudores o garantes del deudor por las daciones en pago de inmuebles para la cancelación de deudas, hasta el monto de las mismas (Registro Oficial, No.913, 2016).

Los sujetos pasivos que se encuentren exentos de este pago, tienen el deber formal de declarar las ganancias para fines informativos (Registro Oficial, No.913, 2016).

Art. 561.13.- **Tarifa.** Para liquidar el impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles, se aplicará a la base imponible las tarifas contenidas en la siguiente tabla:

Tabla 3

Tarifa del el impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles

| Desde | Hasta | Tarifa (%) |
|---|--|------------|
| 0 | Veinticuatro (24) salarios básicos unificados para los trabajadores en general | 0% |
| Más de veinticuatro (24) salarios básicos unificados para los trabajadores en general | En adelante | 75% |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Fuente: (Registro Oficial, No.913, 2016)

Art. 561.14.- **Declaración y pago.** La declaración y pago se realizará en forma previa al otorgamiento de la escritura correspondiente ante el notario, en las condiciones que establezca cada sujeto activo y bajo apercibimiento de las sanciones del artículo 560 de este Código. Para el pago se considera lo previsto en el artículo 561 de este Código (Registro Oficial, No.913, 2016).

Art. 561.15.- **Medios de comprobación de valor de transferencia.** El valor de transferencia de los bienes inmuebles y demás elementos determinantes de la obligación tributaria será el mayor de los siguientes medios de comprobación:

- Valores que figuren en los registros y catastros oficiales
- Valores correspondientes a transferencias anteriores del mismo bien o similares; o,

- c) Avalúos realizados por peritos debidamente acreditados ante los organismos competentes y conforme a las metodologías establecidas (Registro Oficial, No.913, 2016).

Art. 561.16.- **Administración.** Son administradores los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos y ejercerán las facultades previstas en el Código Tributario, serán responsables de su liquidación y de su recaudación antes del otorgamiento de la escritura pública (Registro Oficial, No.913, 2016).

Cuando los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos no hubiesen ejercido su facultad determinadora, en virtud de los principios de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno, el Servicio de Rentas Internas podrá ejercerla subsidiariamente en cualquier momento dentro de los plazos de caducidad (Registro Oficial, No.913, 2016).

La administración tributaria que previniere en el ejercicio de la facultad determinadora, deberá informar a la otra sobre el inicio de dicho proceso, adjuntando un ejemplar de la orden de determinación o el documento con el cual se da inicio al proceso. Cuando una de las administraciones tributarias ejerza su facultad determinadora, quedará investida de las demás competencias y facultades contempladas en el Código Tributario, y en particular, para calificar la verdadera esencia y naturaleza jurídica del correspondiente acto o contrato (Registro Oficial, No.913, 2016).

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos remitirán al Servicio de Rentas Internas la información relacionada con el impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles, en las condiciones que esta última institución establezca para el efecto. La autoridad tributaria nacional actuará en forma recíproca cuando corresponda (Registro Oficial, No.913, 2016).

Art. 561.17.- **Destino.** La totalidad de la recaudación será para cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano. Estos recursos serán destinados a la construcción de vivienda de interés social y prioritario o a la infraestructura integral de saneamiento ambiental, en especial al mejoramiento de los servicios básicos de alcantarillado y agua potable (Registro Oficial, No.913, 2016).

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, en aquellos casos los cuales la administración tributaria nacional ejerza su facultad determinadora, se destinará a la Cuenta

Única del Tesoro, el monto correspondiente al 20% de recargo por el ejercicio de dicha facultad, previsto en el Código Tributario (Registro Oficial, No.913, 2016).

Art. 561.18.- Responsabilidad administrativa y civil. Las autoridades competentes tendrán responsabilidad civil pecuniaria directa por los valores dejados y recaudar por concepto del impuesto predial urbano y rural como consecuencia de la falta de actualización de los avalúos catastrales a su cargo o cualquier otro perjuicio que se pudo haber generado a los ciudadanos de su circunscripción por dicha omisión. Estas responsabilidades serán determinadas calculadas y cobradas, a favor del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano que sufrió el perjuicio, por la Contraloría General del Estado, quien podrá solicitar apoyo de otras instituciones públicas relacionadas con la materia (Registro Oficial, No.913, 2016).

De igual manera se considerará como falta administrativa grave si las autoridades competentes de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos no cumplen con la elaboración, tecnificación y desarrollo de los catastros de los predios así como la actualización del catastro nacional integrado georreferenciado conforme lo que dispone la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y constituirá causal de destitución de sus cargos, determinada por la Contraloría General del Estado, previo informe de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (Registro Oficial, No.913, 2016).

Artículo 5.- Agréguese en el COOTAD la siguiente disposición general:

Décimo séptima.- En aquellos casos los cuales por motivo de una obra pública se genere una afectación que reduzca el valor de un bien inmueble, respecto del valor original de compra o el valor catastral, el que sea mayor, los gobiernos autónomos descentralizados deberán reconocer hasta el 50% del valor de dicha afectación, a través de notas de crédito que servirán para el pago de obligaciones tributarias del respectivo gobierno autónomo descentralizado, conforme las condiciones, requisitos y plazos establecidos en la ordenanza (Registro Oficial, No.913, 2016).

Cuando la obra pública se ejecutada por una institución del Gobierno Central, se aplicarán las mismas reglas señaladas en el inciso anterior, para lo cual la institución ejecutora de la obra deberá establecer los mecanismos necesarios para su aplicación, conforme los límites y condiciones que establezca el ente rector de las finanzas públicas (Registro Oficial, No.913, 2016).

Artículo 6.- Como consecuencia de reforma introducida por el artículo anterior de esta Ley, la Sección Décimo Segunda, “Otros Impuestos Municipales y Metropolitanos”, contenida en el Capítulo III, Impuestos del título IX del COOTAD pasará a ser la Sección Décimo Tercera (Registro Oficial, No.913, 2016).

Disposiciones transitorias

Primera.- El impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía, previsto en la Sección Décimo Primera del Capítulo III del Título IX del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, gravará hasta la primera transferencia de los bienes que hayan sido adquiridos con anterioridad a la promulgación de esta ley. En los predios rurales la primera transferencia se mantiene como no sujeta al mencionado impuesto, en consecuencia, el impuesto sobre el valor especulativo del suelo aplicará exclusivamente en las siguientes transferencias del mismo predio (Registro Oficial, No.913, 2016).

En el caso de la transferencia de terrenos urbanos baldíos, el régimen transitorio establecido en el inciso precedente se aplicará hasta el 31 de diciembre del 2021, se considerará como base de cálculo, el mayor valor entre:

1. El valor de adquisición que conste en escrituras aplicando el factor de ajuste de ganancia ordinaria a una tasa de interés pasiva referencial para depósitos a plazo de 361 días y más, vigente al mes de la publicación de esta Ley calculado hasta el 31 de diciembre de 2016; 0,
2. El valor catastral vigente desde el año 2016 aplicando el mismo factor de ajuste señalado en el numeral anterior, calculado desde el 1 de enero del 2016 hasta el 31 de enero de 2016 (Registro Oficial, No.913, 2016).

A dicho valor se aplicará los criterios generales para establecer la ganancia ordinaria y extraordinaria, prevista en esta Ley, tomando como fecha de adquisición el 1 de enero de 2017 (Registro Oficial, No.913, 2016).

En el caso que el valor de adquisición que conste en escrituras se encuentre reflejado en sucres, la base de cálculo del impuesto al valor especulativo sobre el suelo será el valor catastral reflejado al año 2016, ajustado conforme lo establece el numeral 2 de la disposición (Registro Oficial, No.913, 2016).

Para efectos de la aplicación de esta disposición, se consideran terrenos urbanos baldíos los predios localizados en el suelo urbano o de expansión urbana, con dotación de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica, cuya edificación sea menor al 10% de la superficie del predio o en los que no exista construcción alguna, calificados como tales por el municipio respectivo o la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (Registro Oficial, No.913, 2016).

Una vez que las transferencias de los bienes antedichos ya no se sometan a las disposiciones antes señaladas, o en el caso de los bienes que hayan sido adquiridos con posterioridad a la publicación de esta Ley, será aplicable el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles previsto en la misma (Registro Oficial, No.913, 2016).

El período de transición establecido en el primer inciso de esta Disposición no aplica para el caso de aportes de bienes inmuebles a fideicomisos o sociedades, que tengan como fin último la actividad económica de promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización, casos en los cuales el impuesto sobre el valor especulativo del suelo se aplicará a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, considerándose como base de cálculo del mismo avalúo catastral del correspondiente bien inmueble aportado vigente al año 2016 o el valor de adquisición, ajustados, el que sea mayor, aplicando en tales casos las mismas reglas señaladas en los literales 1 y 2 de la presente disposición. En el caso que el valor de adquisición que conste en las escrituras se encuentre reflejado en sucres será el valor catastral vigente del año 2016, ajustado conforme lo establece el numeral 2 de la presente disposición (Registro Oficial, No.913, 2016).

SEGUNDA.- Estarán exentas del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía sobre los inmuebles que hubieren sido adquiridos con anterioridad a la promulgación de esta Ley, las personas naturales o sociedades que tengan como actividad económica la promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles, en proyectos de vivienda de interés social y prioritario, conforme lo establezca el órgano rector de la política de desarrollo urbano y vivienda, y al control de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, exclusivamente en los casos que corresponda dicha actividad (Registro Oficial, No.913, 2016).

TERCERA.- Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y

rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos (Registro Oficial, No.913, 2016).

CUARTA.- El Servicio de Rentas Internas podrá solicitar al ente responsable de la administración de los datos públicos para que el ámbito de sus competencias, recopile la información necesaria para el cobro de los tributos conforme a los formatos, medios y condiciones que este requiera. Los registros de la propiedad y mercantiles así como demás entes públicos que tengan a su cargo bases de datos otorgarán acceso gratuito a dicha información ante requerimientos del Servicio de Rentas Internas, incluyendo certificaciones por estos emitidas (Registro Oficial, No.913, 2016).

CAPITULO IV

4. MARCO CONCEPTUAL

4.1 IMPUESTO PREDIAL

Se trata de un impuesto, a través del cual se el impuesto predial es un gravamen con el cual se tasa una propiedad o bien inmobiliario. Resulta en una obligación de los propietarios de un inmueble. La imposición o determinación del valor de los impuestos está en correspondencia con la ubicación territorial. Es por ello que se identifican los siguientes tipos:

- **El Impuesto Predial Urbano** es un impuesto directo que grava el dominio de propiedades de bienes inmuebles situadas en la zona urbana. Es directo pues no puede trasladarse a terceros. Impuesto gravado anualmente según la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Las áreas urbanas se caracterizan porque cuenta con obras de infraestructura y servicios básicos. La presencia de estos servicios son muy relevantes e incidentes para tasar la propiedad. Los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo municipal, previo informe de una comisión especial (Art. 312 LORM).

- **Impuesto Predial Rural.**

Es un tributo municipal no vinculado, que grava el dominio o usufructo de las propiedades situadas fuera de los límites urbanos del cantón, o sea fuera del perímetro urbano.

Por mencionar alguno de los elementos que integran esta propiedad son: tierras, edificios, maquinarias agrícolas, ganados y otros semovientes, bosques naturales o artificiales, plantaciones de cacao, café, caña, árboles frutales y otros análogos (Art. 331 LORM).

4.2 PECUNIARIA

Con la palabra pecuniario se hace referencia a todo lo relacionado con el dinero en efectivo.

En la actualidad todo lo que se refiere al dinero es pecuniario, por ejemplo la pena de multa es pecuniaria pues el castigo consiste en la entrega de cierta suma dineraria a favor del Estado. Siguiendo en el ámbito jurídico, cuando se acciona en sede civil se busca la reparación pecuniaria de la cuestión, si no se pueden volver las cosas a su estado anterior al

conflicto, mientras en sede penal, como dijimos, la única pena pecuniaria es la multa, ya que la prisión y la reclusión importan privación de la libertad: “Por la parte pecuniaria demandaremos en sede civil”.

En la **Ley para evitar especulación sobre el valor de las tierras, plusvalía**, se encuentran varias sanciones pecuniarias a continuación citaremos varias de ellas.

4.3 ELUSIVOS O EVASIVOS

El concepto de evasivo, está vinculado a la acción de evadir una dificultad o un compromiso con el fin de reducir un riesgo, incluso esquivar normas o leyes que rigen el bienestar de los ciudadanos

4.4 GRAVAR

La palabra gravar viene de gravamen y su concepto es carga u obligación que recae o afecta un bien mueble o inmueble, dependiendo del tipo de Derecho se puede utilizar lenguaje distinto, como embargo, hipoteca, etc.

4.5 CONDÓMINOS

Se denomina así cada uno de los dueños en común de una propiedad mueble o inmueble. Sobre sus derechos y obligaciones. (UniversoJus.com, 2017)

4.6 PERMUTA

Según la Enciclopedia Jurídica (2015) se trata de un contrato entre las partes para cambiar una cosa por otro. En esa transacción se otorga el derecho de propiedad a las partes correspondientes, de los bienes que entraron en el intercambio.

Ese contrato tiene un rol económico en algunos casos. El actor también posee un amparo legal. Específicamente en el Código Civil se establece que:

4.7 NOTARIOS

Se trata de un servidor del Estado que garantiza que se cumpla lo establecido en las Cartas Magnas, durante los servicios jurídicos.

Según la Constitución de la República (Asamblea Nacional, 2008: 70) en el **Art. 200** establece que “las notarías y notarios son depositarios de la fe pública”.

4.8 FIDEICOMISOS

Se trata de un acto jurídico, donde participa un constituyente transfiere una propiedad a otra que se conoce como fiduciario. Esto se hace con el fin de ejecutar un determinado procedimiento en beneficio de un tercer actor que sería el beneficiario.

Según la Ley de Mercado de Valores (Congreso Nacional, 2006: 34) se entiende por fideicomiso mercantil “al contrato por medio del cual una o más personas llamadas constituyentes transfieren de manera temporal e irrevocable, la propiedad de bienes muebles o inmuebles”.

Sin embargo, pese a la influencia de los distintos conceptos mencionados, la última de ellas permite definir al fideicomiso o fiducia mercantil como un negocio jurídico. A través de este negocio es posible transferir determinados bienes a otra persona, para que cumpla con funciones como la administración o la enajenación. Con “el producto de su actividad cumpla la finalidad establecida por el constituyente, ya sea en su favor o en beneficio de un tercero” (Rodríguez, 2005: 182).

4.9 ESPECULATIVO

En economía, la especulación, según Kaldor (1961), se concentra en las actividades de comercio, es decir, compra y venta de determinados bienes para luego volver a revender por un valor mayor, ya que esa acción se basa en la premisa de cambiar el valor inicial del bien. La especulación no es aquella actividad comercial que se enfoca a emplear y explotar el bien. Se basa en cálculos de previsión y precepción, lo cual hace que no siempre se obtengan ganancias con la actividad de comprar y vender, pues no se evaluó apropiadamente la variación futura de los precios.

4.10 BUEN VIVIR

EL Buen Vivir es un principio constitucional basado en el ‘Sumak Kawsay’, que recoge una visión del mundo centrada en el ser humano, como parte de un entorno natural y social.

En concreto el Buen Vivir es:

La satisfacción de las necesidades, la consecución de una calidad de vida y muerte digna, el amar y ser amado, el florecimiento saludable de todos y todas, en paz y armonía con la naturaleza y la prolongación indefinida de las culturas humanas. El Buen Vivir supone tener tiempo libre para la contemplación y la emancipación, y que

las libertades, oportunidades, capacidades y potencialidades reales de los individuos se amplíen y florezcan de modo que permitan lograr simultáneamente aquello que la sociedad, los territorios, las diversas identidades colectivas y cada uno -visto como un ser humano universal y particular a la vez- valora como objetivo de vida deseable (tanto material como subjetivamente y sin producir ningún tipo de dominación a un otro) (Plan Nacional del Buen Vivir, 2017: 3).

4.11 SUJETO PASIVO

De acuerdo a la Ley Orgánica (Asamblea Nacional, 2016: 5) para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, establece en el Artículo 561.3.- Son sujetos pasivos, las personas naturales, sucesiones indivisas y las sociedades, en los términos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, que transfieran bienes inmuebles.

4.12 USUFRUCTUARIO

La palabra usufructuario procede del concepto jurídico de ‘usufructo’. El usufructuario es la persona que disfruta del derecho de usufructo, es decir, tiene la mera tenencia de la cosa pero no su propiedad, no es el dueño real de bien, lo tiene pero no es suyo. El usufructuario tiene el derecho a disfrutar, utilizar, obtener los frutos del bien o rendimientos ya sean en especie o dinerarios, sin embargo, nunca podrá disponer libremente de su propiedad a no ser que finalmente el propietario real decida cedérsela por algún motivo.

4.13 FIDEICOMISARIO

Es un término legal, en el que, en su sentido más amplio, puede referirse a cualquier persona que tenga propiedad, autoridad, o posición de confianza o responsabilidad de los bienes de otra persona, un fideicomisario puede ser una persona a quien se le permite hacer tareas sin lucrarse de estas.

Aunque en el sentido estricto del término se refiere al administrador de una propiedad en favor de un beneficiario, la forma más utilizada se refiere a personas que sirven, por ejemplo, el Consejo de fideicomisarios para una institución que opera para el beneficio del público en general. También para personas en gobiernos locales.

Un fideicomiso puede formarse por personas particulares, o para cualquier Fideicomiso de Caridad, en algunos casos no tienen un beneficiario, en su lugar tienen propósitos de caridad; Por ejemplo, fideicomisos en testamentos para herederos y familias, fideicomisos de pensiones (para beneficios de empleados y sus familias) y fideicomisos

caritativos. En todos los casos, el fideicomisario será una persona o compañía, sean o no beneficiarios potenciales.

4.14 TÍTULO DE CRÉDITO

Se trata de instrumentos que tienen una sustentación legal en un papel y firmados por la administración que aprobó ese derecho. Se trata de un instrumento muy necesario, pues cuando no se poseen, no proceden las reclamaciones. Esto sucede porque el título siempre es otorgado al titular, declarándose así toda legitimización.

Se conocen varios tipos de títulos de crédito, por ejemplo, son muy comunes “los pagaré, la letra de cambio, los cheques y las acciones de sociedades anónimas. Los tres primeros revisten el carácter de papeles de comercio, pues son completos, formales y abstractos” (Enciclopedia Jurídica, 2015: 1).

Los títulos de crédito prueban el derecho y son autónomos. Quiere decir que es independiente al crédito base para la adjudicación. Es por ello que cada uno de los titulares posteriores posee el derecho del bien, diferenciándose de los titulares anteriores.

4.15 EMISIÓN

Los títulos de crédito u órdenes de cobro se darán en aquellas administraciones competentes. Para ello es necesario que se haya cumplido con la imposición tributaria, la cual se fijará según la información que se posea en el catastro o mediante hechos preestablecidos de forma legal. Esa información no proveniente del catastro puede ser proporcionada por el deudor del tributo o por funcionarios públicos.

4.16 CATASTRO

Se trata de un registro que depende del Estado, a partir del cual es posible inventariar los bienes inmuebles, ya sean urbanos o rústicos. Ese levantamiento de información se presenta mediante un registro estadístico que permite identificar la extensión y la riqueza de los bienes inmuebles. Con estos datos es posible establecer la cuantía en relación al impuesto.

El catastro busca ofrecer una base de información sobre el estado de los bienes inmuebles de las zonas rurales y urbanas. Con ello, se facilita el cálculo de las contribuciones como ya se explicó. Además, es muy funcional para resguardar el derecho de la propiedad.

CAPITULO V

5. NORMAS PARA REGULAR EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INMOBILIARIAS

5.1 INTRODUCCIÓN

La Superintendencia de Compañías aseguró que entre enero del 2012 y marzo del 2013 había intervenido a 15 empresas que realizaban la acción de recibir dinero de las personas a cambio de la promesa de entregarles su vivienda. En la mayoría de los casos, estas supuestas edificaciones no contaban con las autorizaciones respectivas. En ese escenario, la Superintendencia emitió una norma para regular el funcionamiento de las inmobiliarias y que está vigente desde el 18 de diciembre pasado, cuando fue publicada en el Registro Oficial 146 (Ayala, 2015).

El punto más importante en este cuerpo legal es la prohibición para que las inmobiliarias capten dinero por adelantado, si no cuentan con los permisos de los entes reguladores en este sector. El presente capítulo estudia el marco legal que rige al sector inmobiliario y la planificación jurídica elegida por los promotores para llevar adelante el proyecto de forma ventajosa.

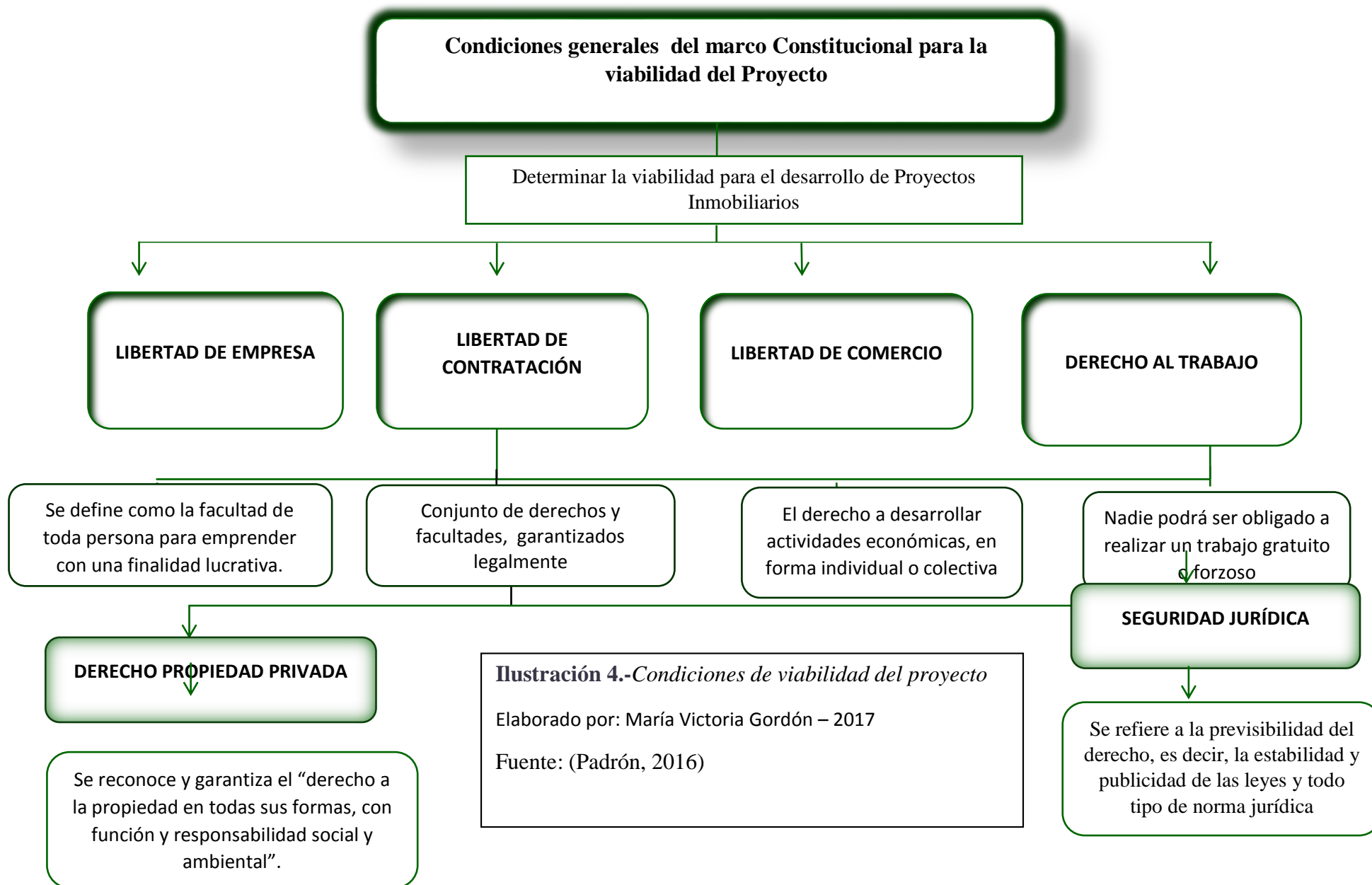
El target de clientes del segmento económico alto es exigente e informado y tomará todas las precauciones para asegurar su inversión. Por tanto, la estructura jurídica en que la promotora se constituya debe agregarle valor al producto aportándole una imagen de seguridad para que los compradores opten por depositar su confianza en el proyecto.

Otra consideración a tomar en cuenta es que se debe garantizar a la propietaria del terreno el pago del monto acordado en el esquema optimizado, y además proteger el patrimonio del proyecto individualizándolo del patrimonio personal de los promotores.

Los ejemplos prácticos permiten tener una referencia para ver las ventajas y desventajas de la ley de plusvalía, y el actual impuesto a la especulación de tierras de transferencia de bienes inmuebles en el sector inmobiliario

Finalmente, la estructura elegida deberá permitir cumplir con el objetivo de reinversión de utilidades perseguido por los promotores, y saber la actual realidad que vive el sector inmobiliario del país.

5.2 CONDICIONES GENERALES DEL MARCO CONSTITUCIONAL PARA LA VIABILIDAD DEL PROYECTO



5.3 ESTRATEGIA LEGAL



Ilustración 5.- Estrategia Legal

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Fuente: (MDI, 2014)

5.4 CONTRATOS

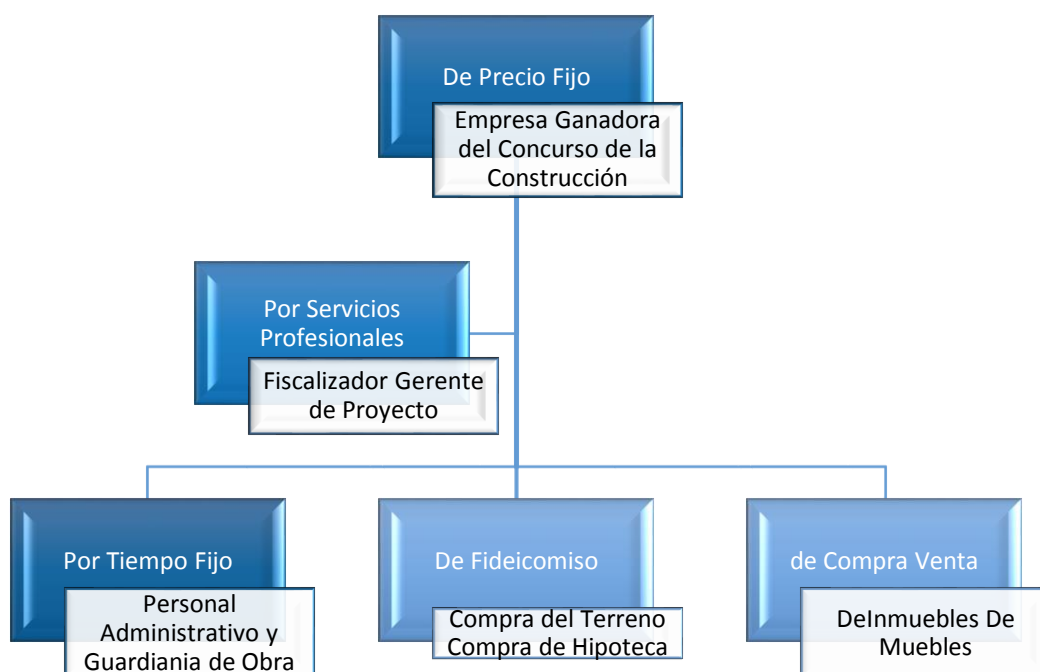
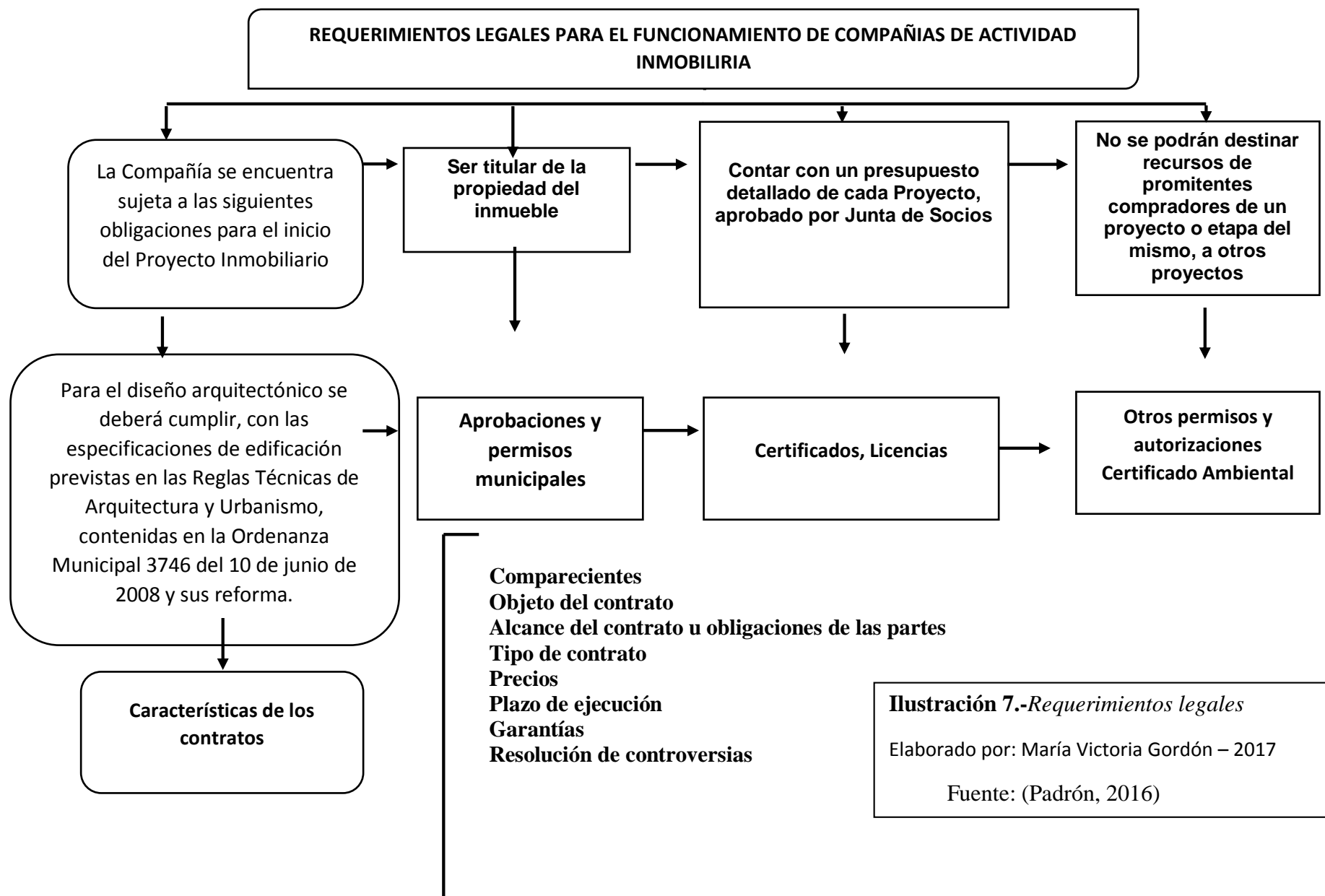


Ilustración 6.- Contratos

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Fuente: (MDI, 2014)

5.5 REQUERIMIENTOS LEGALES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE COMPAÑÍAS CUYO OBJETO ES LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA



5.6 OBLIGACIONES LEGALES Y TRIBUTARIAS

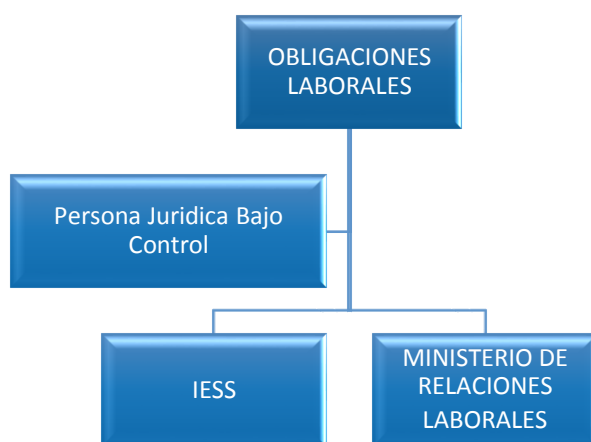


Ilustración 8.- Obligaciones legales

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Fuente: (MDI, 2014)

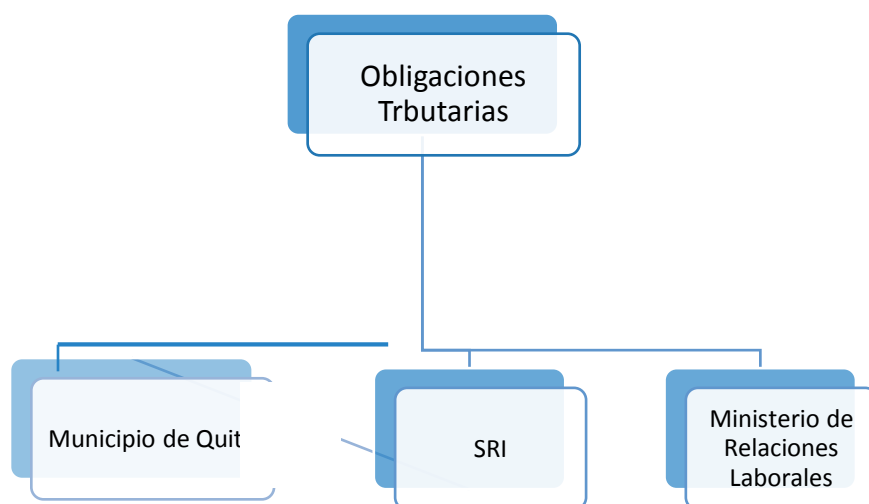


Ilustración 9.- Obligaciones tributarias

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Fuente: (MDI, 2014)

5.7 ESTRATEGIA TRIBUTARIA

| Escudos Fiscales | Reinvertir Utilidades | Tributar |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Aplicar los Escudos Fiscales que la ley otorga a las personas jurídicas | <ul style="list-style-type: none">• Reinvertir utilidades beneficiándose de la exención del impuesto sobre la renta sobre utilidades después de impuestos | <ul style="list-style-type: none">• Tributar al nivel del 22% en lugar del 35% |

Ilustración 10.- *Estrategia tributaria*

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Fuente: (MDI, 2014)

5.8 OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

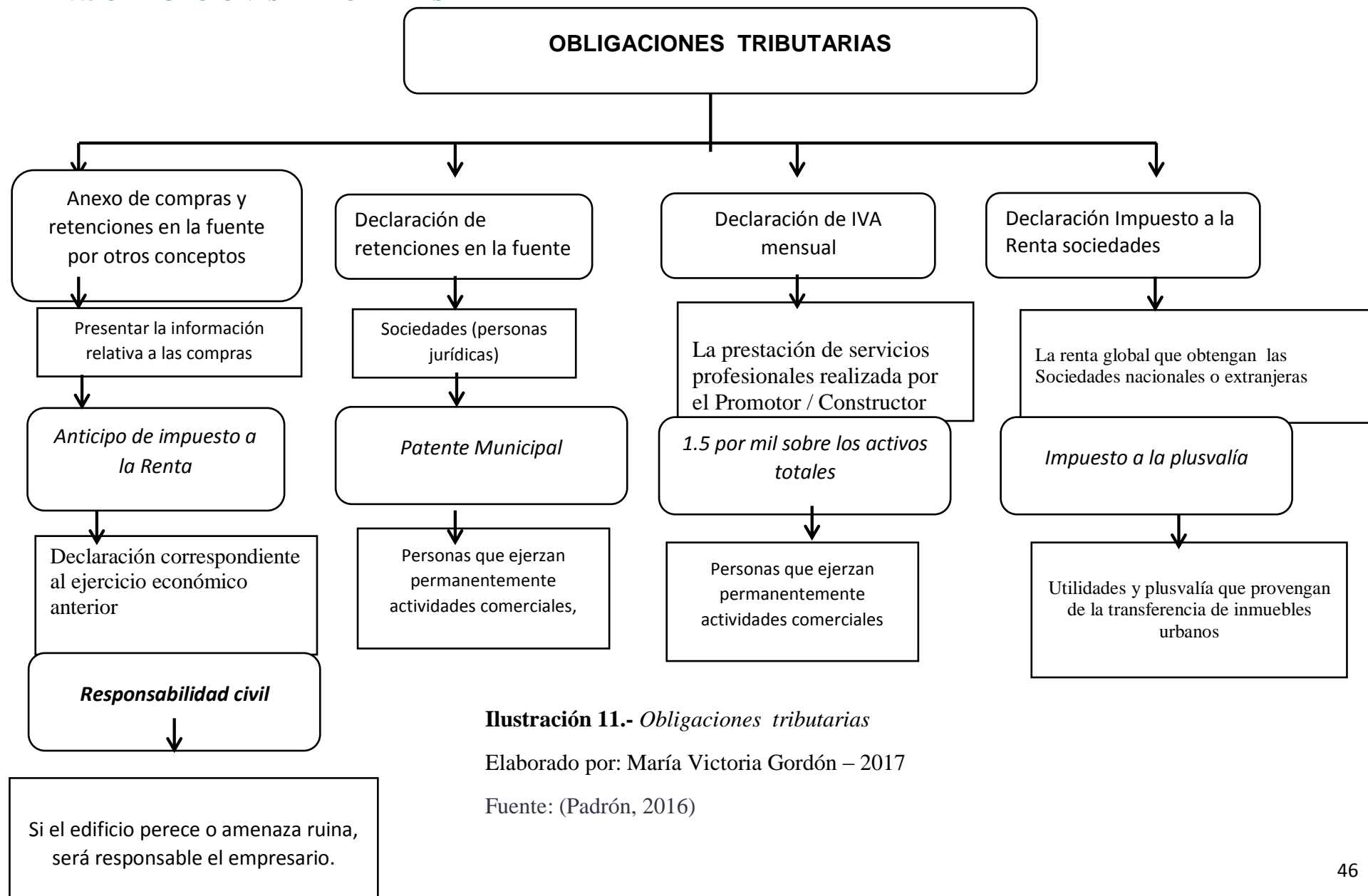


Ilustración 11.- Obligaciones tributarias

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Fuente: (Padrón, 2016)

5.9 REQUERIMIENTOS EXISTENCIA LEGAL CREACIÓN DE INMOBILIARIA.

| Constitución | Inscripción Registro Mercantil | Capital social | Objeto social | Mínimo de socios | Representación legal | Cumplimiento obligaciones SICV |
|--|---|---|--|--|---|---|
| Art. 136 Ley de Compañías | Arts. 19 y 96 Ley de Compañías | Art. 102 Ley de Compañías | Arts. 3 y 94 Ley de Compañías | Art. 95 Ley de Compañías | Art. 137 Ley de Compañías | Art. 20 Ley de Compañías |
| La escritura pública de la formación de una compañía de responsabilidad limitada será aprobada por el Superintendente de Compañías | Para inscribir la escritura pública en el Registro Mercantil se acreditará la inscripción de la compañía en la Cámara de la Producción correspondiente. | El capital de la compañía estará formado por las aportaciones de los socios y no será inferior al monto fijado por el Superintendente de Compañías. | Se prohíbe la formación y funcionamiento de compañías contrarias al orden público. | La compañía de responsabilidad limitada no podrá funcionar como tal si sus socios exceden del número de quince | La escritura de constitución será otorgada por todos los socios, por sí o por medio de apoderado. | Las compañías constituidas en el Ecuador, enviarán el balance general anual y el estado de la cuenta de pérdidas y ganancias estarán aprobados por la junta general de socios o accionistas |

Ilustración 12.- *Requerimientos legales para una inmobiliaria*

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Fuente: (MDI, 2014)

5.10 NORMATIVA LEGAL PARA EDIFICACIONES

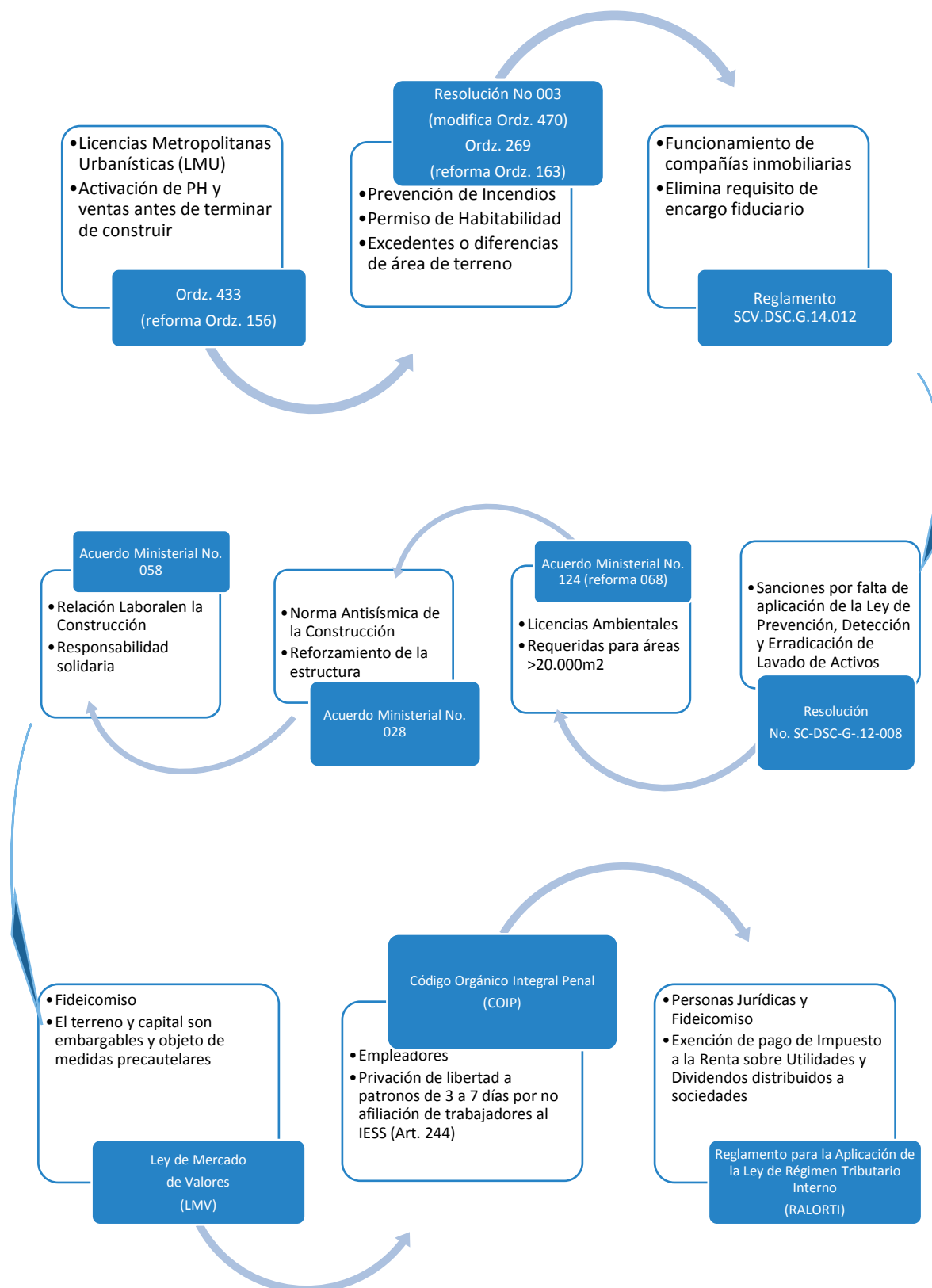


Ilustración 13.- Normativa legal para edificaciones

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Fuente: (MDI, 2014)

Los cambios más importantes en la normativa que regula al sector son resultado de las Mesas de Trabajo en las que participan delegados del Municipio, CAMICON y la EC:

- Una vez obtenida la LMU20 y notificado el Inicio de la Construcción, se puede iniciar las ventas, sin tener que esperar la licencia de habitabilidad (Ordenanza 433, 2013, Art. 54).
- Los Conjuntos Residenciales de área bruta menor o igual a 20.000 m² no requieren de Licencia Ambiental (Acuerdo Ministerial 124, 2016).
- Para proyectos de edificación bajo el régimen de Licencias Metropolitanas Urbanísticas (LMU 20) se eliminó la rendición de garantía al Municipio (Ordenanza 433, 2013).

A continuación se lista la documentación, certificados de conformidad y licencias requeridas por fase y la entidad responsable de emitirlos.

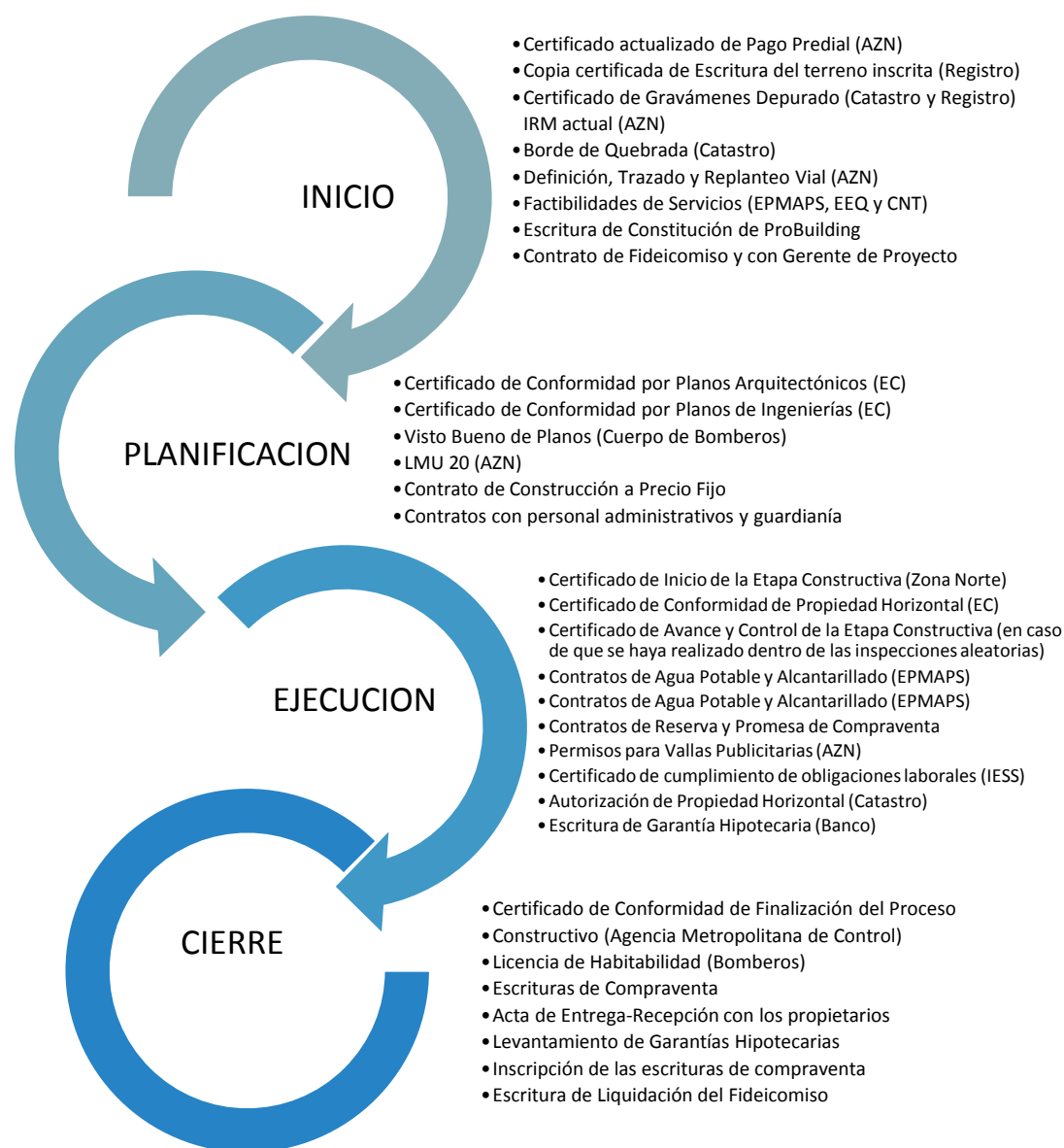


Ilustración 14.- Documentación de un proyecto

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Fuente: (MDI, 2014)

5.11 NUEVAS REGLAS PARA LAS INMOBILIARIAS QUE MANEJAN RECURSOS DE SUS CLIENTES.

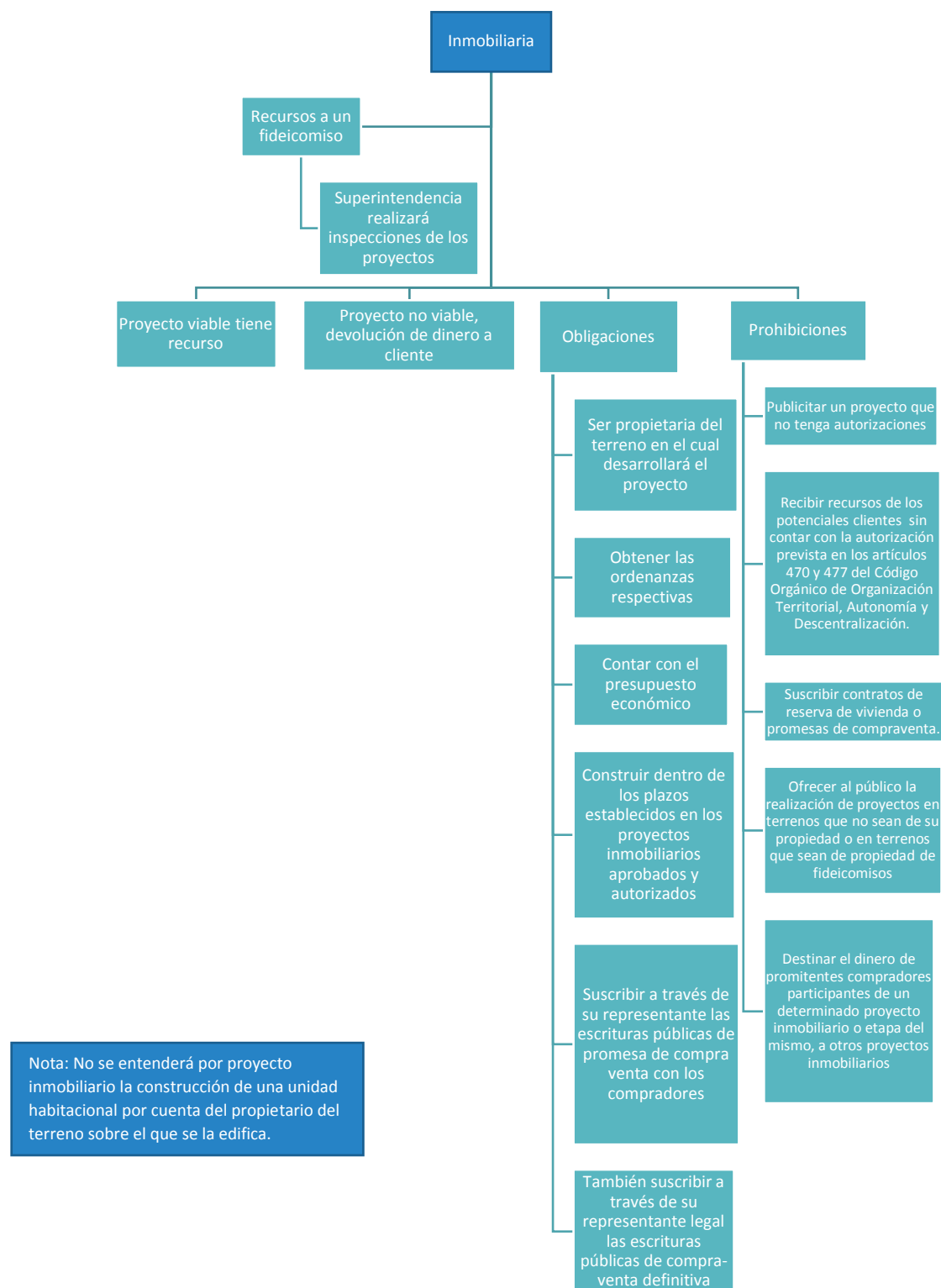


Ilustración 15.- Reglas de un proyecto

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Fuente: (MDI, 2014)

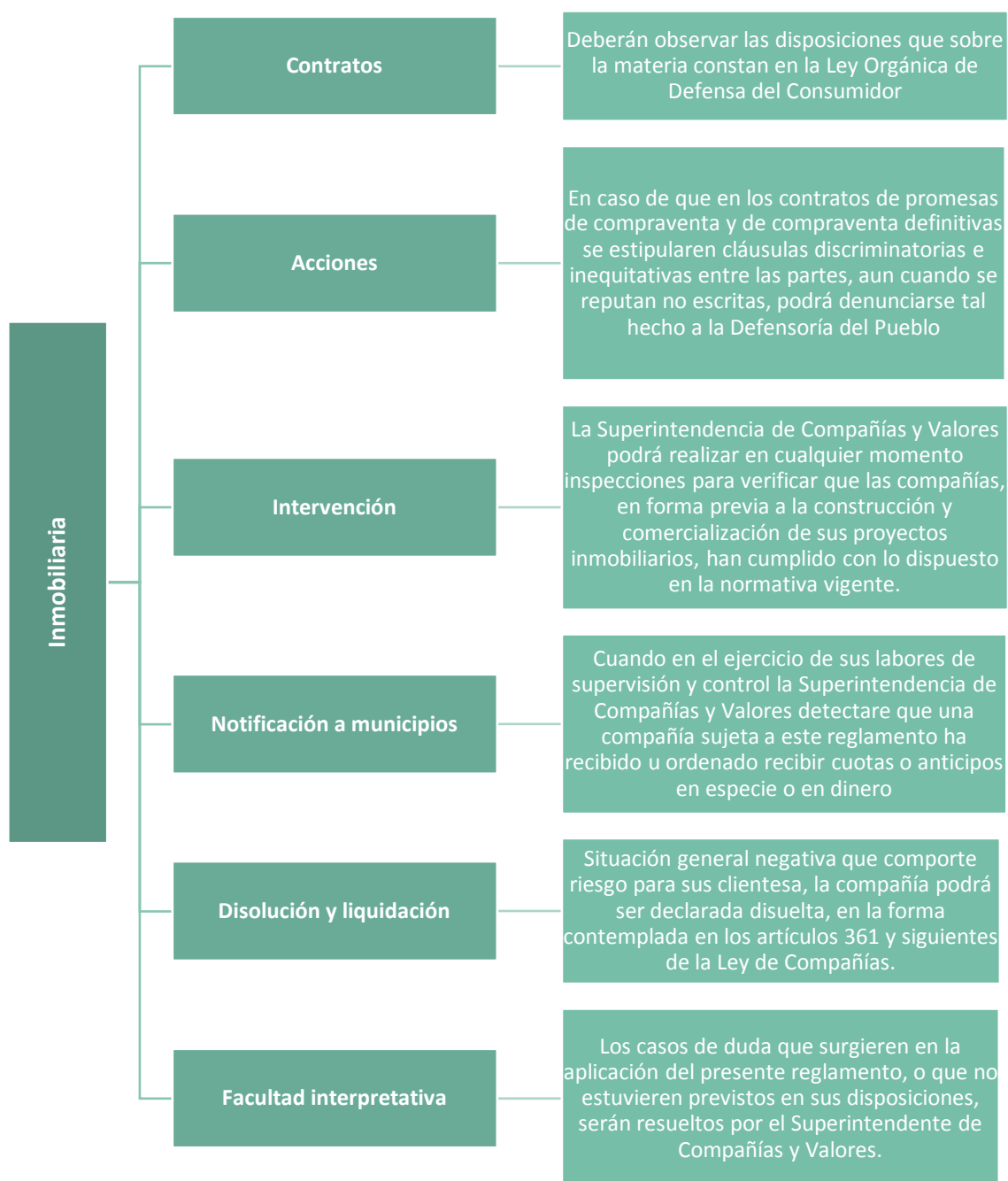


Ilustración 16.- Funciones de las reglas de un proyecto inmobiliario

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Fuente: (MDI, 2014)

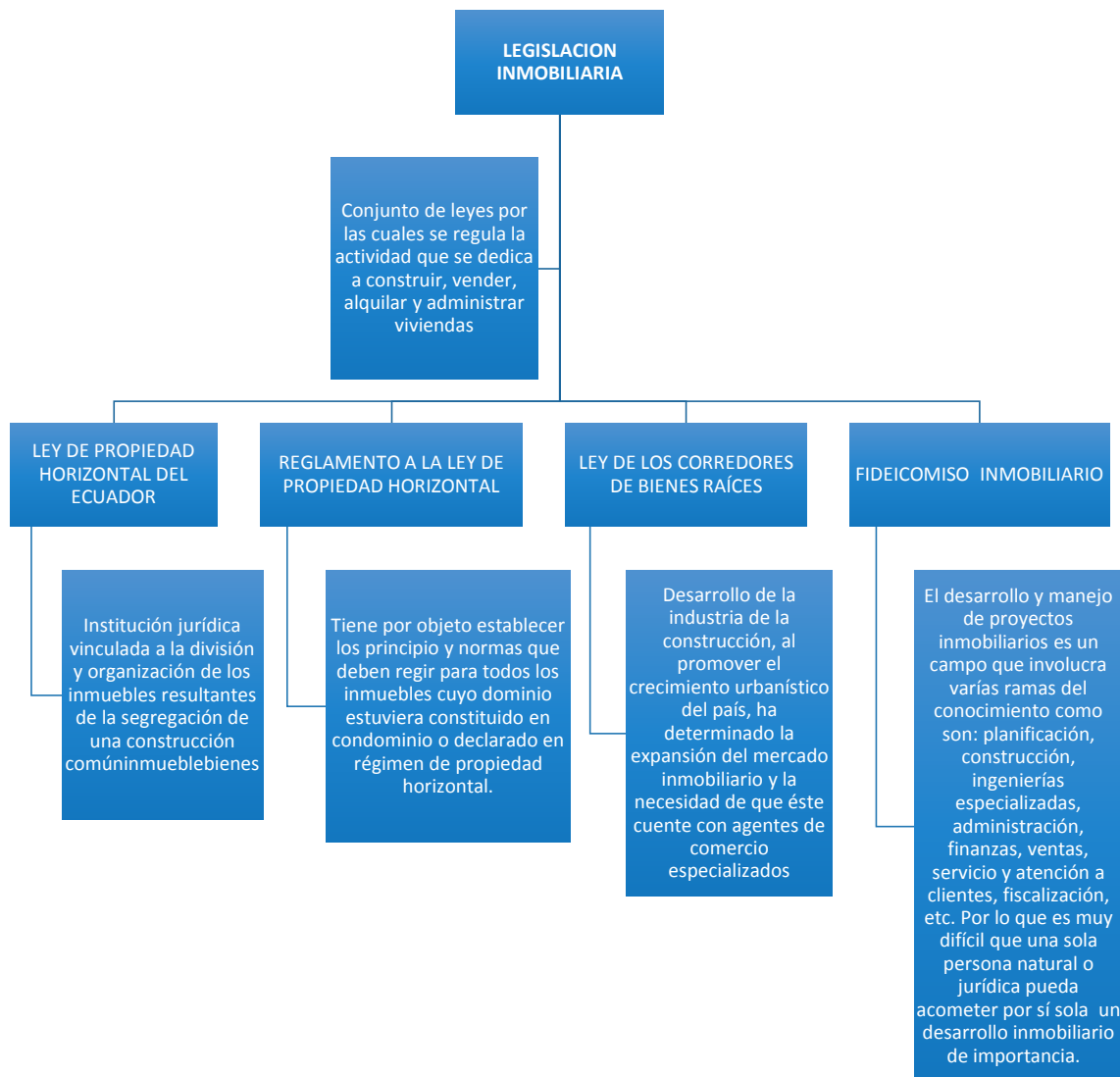


Ilustración 17.- Legislación Inmobiliaria

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Fuente: (MDI, 2014)

5.12 EVALUACIÓN DEL CONTEXTO JURÍDICO

Tabla 4

Evaluación de ley de impuesto a las utilidades y la ley orgánica para evitar la especulación de tierras

| Ley 1: Impuesto a las Utilidades en la transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los Mismos (2010) | | Ley 2: Ley Orgánica para evitar la Especulación sobre el valor de tierras y fijación de tributos (2016) | | Propuesta de ley Plusvalía en base a entrevistas al sector involucrado |
|--|----------------|---|----------------|--|
| | Impacto | | Impacto | |

| | | | | |
|---|---|--|---|---|
| <p>1. Objeto</p> <p>El impuesto dado grava la utilidad obtenida en la transferencia de bienes urbanos.</p> | <p>Impacto positivo.</p> <p>Se debe pagar un tributo a la plusvalía</p> | <p>Objeto</p> <p>El impuesto sobre el valor especulativo de suelo en la transferencia de bienes inmuebles grava en los predios rurales y urbanos.</p> | <p>Impacto negativo.</p> <p>El solo poner en la ley la palabra especulación crea una seria de incertidumbres en los actores, es decir aducen que toda persona que compra y vende un bien es especulador de tierras.</p> | <p>La Ley que fue aprobada por la asamblea el 27 de diciembre de 2016, se ha venido discutiendo, por lo que al momento fue incluida en la consulta popular por el Presidente de la República Lenín Moreno, quien recalcó que el tributo es irregular y que al gravar tanto a patrimonios grandes como a pequeños no cumple con el objetivo de ley que fue evitar la especulación del suelo. (Flores, 2017).</p> <p>La propuesta sería que se derogue la Ley Orgánica para</p> |
|---|---|--|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| <p>2. Base Imponible</p> <p>Se considera a la utilidad adquirida por el dueño del predio, como la diferencia entre el valor de adquisición y el valor en el cual se transfiere el bien inmueble; en el que hay deducciones como: las contribuciones de mejoras especiales, deducción el tiempo transcurrido</p> | <p>Impacto positivo</p> <p>El valor de la base imponible al ser regulado de manera adecuada, los contribuyentes con los respaldos debidamente obtenidos podrán deducir del pago las mejoras que se han hecho en su domicilio de esta manera el impuesto se reducirá más al momento de cancelar.</p> | <p>Base Imponible</p> <p>Será el valor de la ganancia extraordinaria que se lo obtiene como la diferencia entre el valor de transferencia del bien inmueble y el de adquisición ajustada de acuerdo a las reglas que están en los artículos de esta ley.</p> | <p>Impacto negativo</p> <p>Se supone un valor ilegítimo cuando de acuerdo a la tabla 3 no se debe superar los 24 SBU, una vez que esta pase ya se considera ganancia extraordinaria, no satisface a los inversionistas porque con la tasa de interés pasiva referencial es la más baja, lo mismo que da colocar el dinero en el banco sin más impuesto a cancelar</p> | <p>evitar la Especulación sobre el valor de tierras y fijación de tributos, para mejorar la actividad productiva del país la cual es una de las que más genera empleo, de la misma manera generará confianza a los inversionistas para que se participe nuevamente en proyectos de vivienda y se reactive el sector inmobiliario y de la construcción.</p> <p>La especulación de tierras al igual que la especulación de cualquier producto no se va a evitar cobrando un impuesto alto, en el caso de que se apropien de información privilegiada, debería seguir un juicio e ir a la cárcel es por esto que proponemos, crear</p> |
| <p>3. Tarifa</p> <p>El impuesto sobre las utilidades y plusvalía provenientes de la transferencia de los inmuebles urbanos</p> | <p>Impacto Positivo</p> <p>El impuesto a cancelar es razonable y aparte hay beneficio mediante el tiempo transcurrido y las deducciones que la ley hace</p> | <p>Tarifa</p> <p>Será aplicable (tarifa del 10%), a los bienes urbanos que hayan sido adquiridos con anterioridad al 30 de diciembre.</p> | <p>Impacto negativo</p> <p>En este momento no solo se paga el impuesto a la plusvalía sino también el impuesto a la especulación del suelo, no hay motivación</p> | |

| | | | | |
|---|---|--|--|---|
| establece que es el 10%. | referencia. | <p>Para la segunda transferencia ya aplicará adicionalmente el nuevo impuesto del 75 % a la ganancia extraordinaria.</p> <p>Cuando se trate de transferencia de bienes inmuebles rurales igualmente aplicará el IVE (impuesto al valor especulativo) a partir de la segunda transferencia.</p> <p>Terreno baldío paga tarifa del 10% hasta diciembre del 2020</p> | con esta ley para que las personas naturales, pequeñas o grandes compañías inversoras de bienes raíces, que inviertan su dinero y pagar un gran monto a los GADS | <p>una ley de carácter penal a los especuladores de tierras.</p> <p>Para captar plusvalía ya tenemos la ley del COOTAD expuesta en este artículo la misma que no ha sido derogada y es la ley: <i>Impuesto a las Utilidades en la transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los Mismos (2010)</i>.</p> <p>Así mismo la Ordenanza Metropolitana en el artículo 72 y 73 de la <i>Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo</i> (LOOTUGS) que regula la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelos.</p> |
| <p>4. Tiempo</p> <p>Se debe deducir el cinco por ciento (5%) de las utilidades</p> | <p>Impacto positivo</p> <p>Cada año transcurrido hace que disminuya el 5% del valor del impuesto a cancelar</p> | <p>Tiempo</p> $FA = (1 + i)n$ <p>La fórmula está considerada al precio original de</p> | <p>Impacto negativo</p> <p>El interés solo se haría sacando un promedio en el transcurso del tiempo, y se lo</p> | |

| | | | | |
|--|--|---|---|---|
| líquidas desde el primer año de compra. | lo que resulta satisfactorio, esto significa que en el caso que venda en 20 años quedará exento del pago | adquisición del inmueble, como si se tratase del capital de una inversión (depósito a plazo) que se colocaría a una tasa promedio de interés pasiva referencial del Banco Central del Ecuador, por el período comprendido entre la fecha de adquisición y la de venta del bien inmueble | hace con la tasa pasiva más baja del banco central, no beneficia en ningún aspecto al constructor, estar con la tasa de interés mínima. | También tenemos la <i>Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública</i> en el artículo 14 que corresponde a la contribución especial de mejoras por la ejecución de obras públicas, podrán cobrar la Administración Pública Central e Institucional, se debe generar la revalorización con respecto al predio lo que el propietario debe hacer la cancelación. |
| <p>5. La entidad recaudadora de los impuestos serán los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Distritos Metropolitanos Autónomos, los mismos que serán destinados a la construcción de vivienda de interés social y prioritario, o a la infraestructura integral de saneamiento ambiental en especial a las mejoras de servicios básicos de alcantarillado y agua potable.</p> | | | | |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Fuente: (Registro Oficial, No.913, 2016; Registro Oficial, No. 303, 2010)

5.13 RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES O PLUSVALÍA Y EL IMPUESTO A LA ESPECULACIÓN DE TIERRAS

Según la Dirección Metropolitana Tributaria del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito dieron a conocer los datos sobre las recaudaciones y estadísticas que se ha obtenido en cuanto al impuesto a las utilidades de los años 2015, 2016 y hasta noviembre del 2017, al igual el impuesto de la especulación de tierras del año 2017.

Tabla 5

Recaudación de los impuestos por la Dirección Metropolitana Tributaria

| IMPUESTO / AÑO | 2015 | 2016 | 2017 (hasta noviembre) |
|--|------------------|------------------|------------------------|
| A la Utilidad por la venta de Predios Urbanos | \$ 31.371.877,62 | \$ 28.838.068,56 | \$ 23.757.182,25 |
| Sobre el Valor Especulativo del Suelo en la Transferencia de Bienes Inmuebles | - | - | \$ 234.070,61 |
| Total | \$ 31.371.877,62 | \$ 28.838.068,56 | \$ 23.991.252,86 |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Fuente: (DMF, 2017)

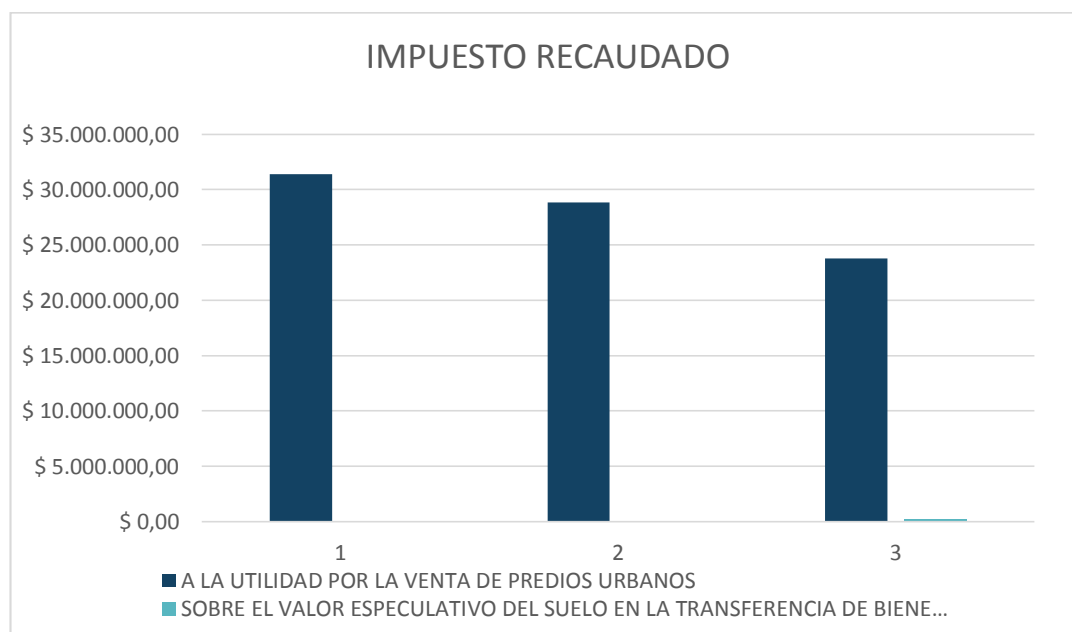


Ilustración 18.- Impuesto recaudado

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Fuente: (DMF, 2017)

El valor recaudado por el impuesto a la utilidad acorde a los años 2015 y 2016 son elevados en comparación al año 2017 y tienen una variación entre ellos del 8 %, si se analiza el 2016 y 2017 se ve que hay un decrecimiento en 17,61% con una cantidad de \$ 5.080.886,31 y por el impuesto de especulación del suelo se recauda una mínima cantidad de \$ 234.070,61 lo que costaría un departamento de 138 m2 ubicado en un sector residencial de clase media alta.

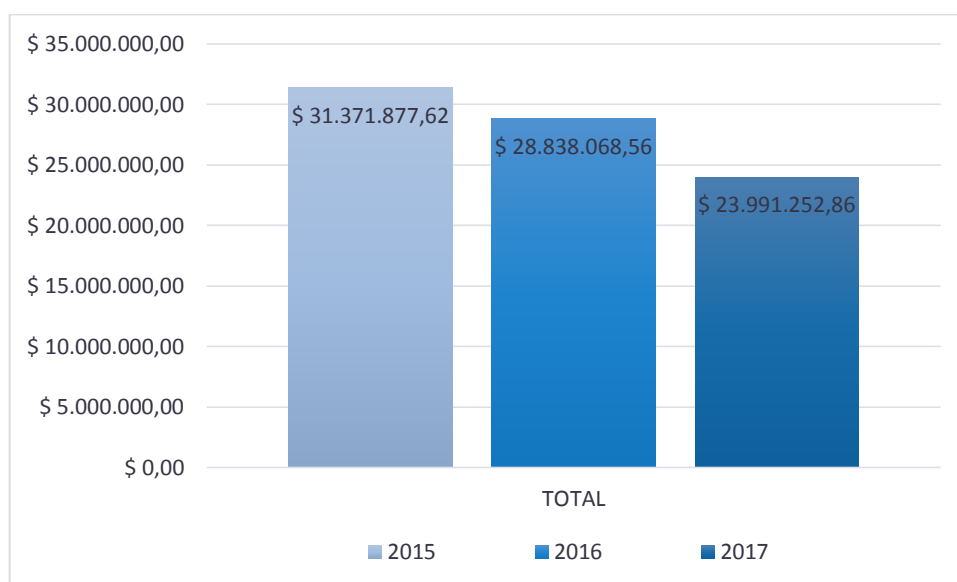


Ilustración 19.- Total de recaudación

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Fuente: (DMF, 2017)

Por otro lado una vez sumado los dos impuestos tanto de utilidades como de especulación de tierras en el año 2017 y comparamos con el año 2016 igual hay un decrecimiento significativo del 16,81%, entonces el valor recaudado por especulación es muy ínfimo.

CAPITULO VI

6. IMPACTO DE LA LEY DE PLUSVALÍA EN PROYECTOS DE INGENIERÍA

6.1 CASO DE EVALUACIÓN

6.1.1 EDIFICIO PYXIS



Ilustración 20.- *Esquema edificio Pyxis*

Fuente: (Torres, 2017)

6.1.2 UBICACIÓN

El edificio se encuentra ubicado dentro de la parroquia Rumipamba en el barrio Granda Centeno, sector que está delimitado por la Av. Antonio Granda Centeno por el norte de Quito, la Mañosca por el Sur, la av. América por el Oriente y la av. Mariscal por el Occidente, se encuentra en una zona urbanística de asignación especial, así mismo cuenta con servicios básicos.

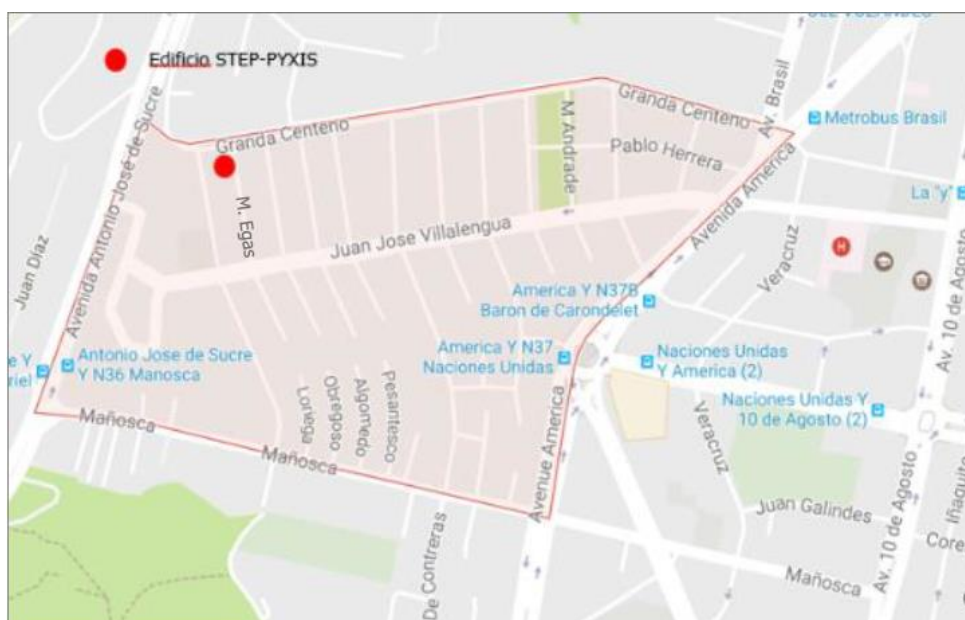


Ilustración 21.- Delimitación Gráfica Urbanización Granda Centeno

Fuente: <https://www.google.com.ec/maps/place/Granda+Centeno,+Quito+170521>

De acuerdo con el Informe de Regulación Metropolitana, correspondiente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (IRM, 2017), el predio se encuentra ubicado en zona con uso de suelo RU2 (Residencial Urbano 2).

Tabla 6

Características Catastrales del predio

| CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO | DATOS |
|----------------------------|---|
| Zona Metropolitana | Norte |
| Clasificación del suelo | [SU] Suelo Urbano |
| Parroquia | Rumipamba |
| Barrio/ Sector | Granda Centeno |
| Dependencia Administrativa | Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo) |
| Dirección | N39 Antonio Granda Centeno - OE5-257 |
| Uso del suelo | (RU2) Residencial urbano 2 |
| Altura pisos | 24m |

| | |
|----------------------|----|
| Número de pisos | 6 |
| Retiro frontal | 5m |
| Retiro lateral | 3m |
| Retiro posterior | 3m |
| Retiro entre bloques | 6m |
| Servicios básicos | Sí |

Elaborado por: María Victoria Gordón - 2017

Fuente: (IRM, 2017)

6.1.3 IMPUESTO SOBRE EL VALOR ESPECULATIVO DEL SUELO Y FIJACIÓN DE TRIBUTOS

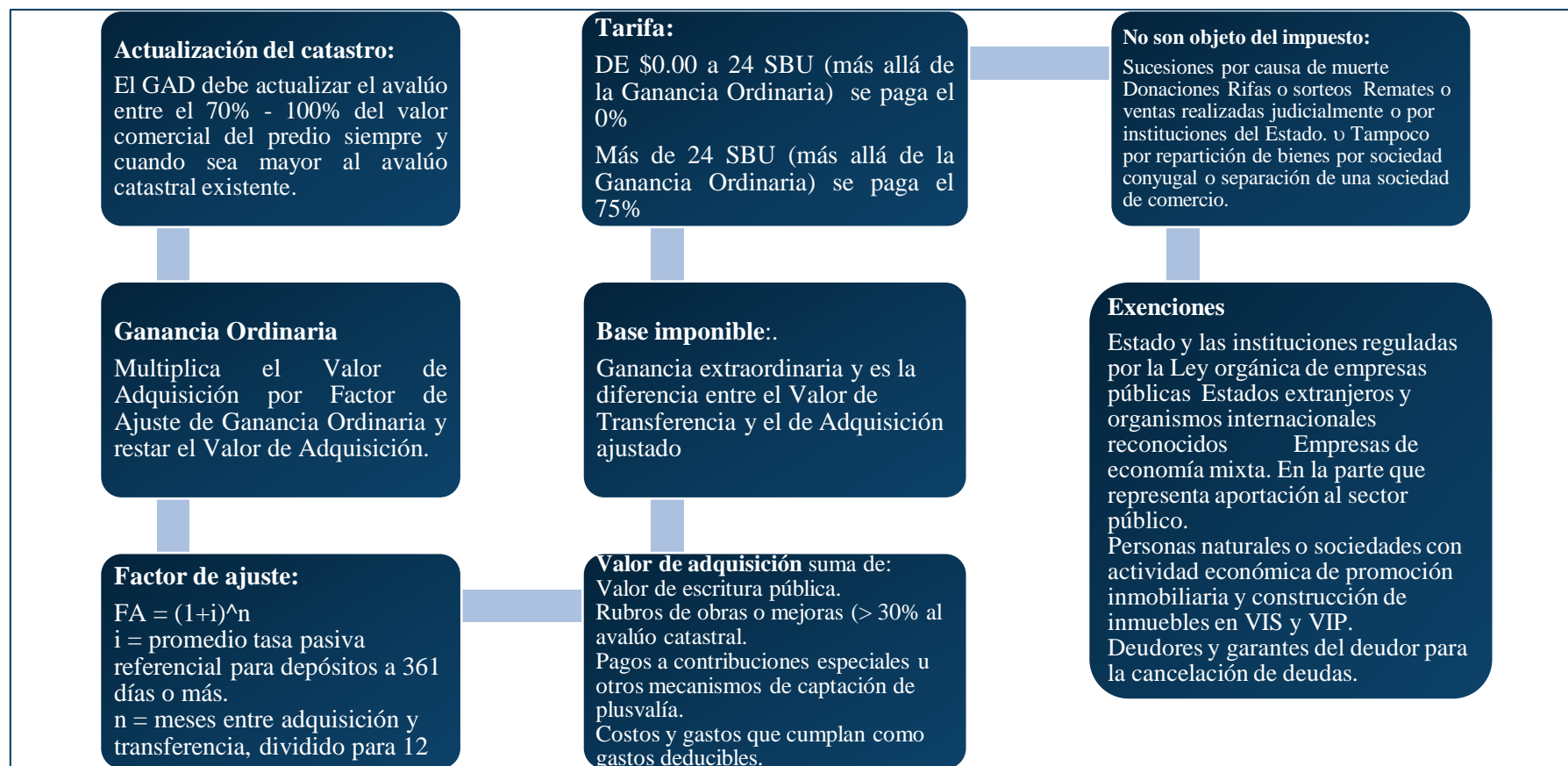


Ilustración 22.- Esquema de cálculo del impuesto sobre el valor especulativo del suelo y fijación de tributos

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Fuente: (Registro Oficial, No.913, 2016)

6.1.4 IMPUESTO POR UTILIDADES O PLUSVALÍA

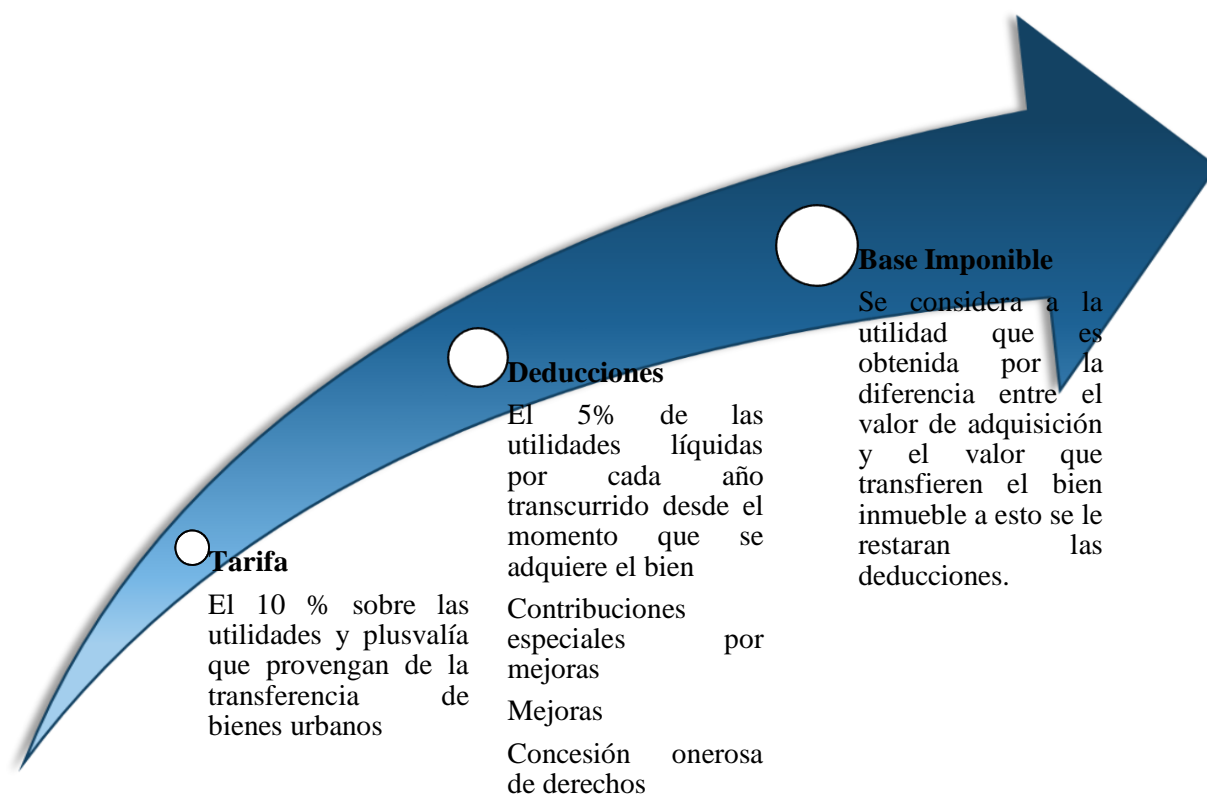


Ilustración 23.- Esquema de cálculo del impuesto de utilidades y plusvalía

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Fuente: (Registro Oficial, No. 303, 2010)

6.1.5 ANÁLISIS DE UN DEPARTAMENTO DEL EDIFICIO PYXIS



Ilustración 24.- Departamento del Edificio Pyxis

Tabla 7*Datos del departamento*

| DATOS DEL DEPARTAMENTO | | | |
|------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------|
| ÁREA | M2 | PRECIO DE VENTA/m2 | PRECIO POR ÁREA |
| ÁREA INTERNA CUBIERTA | 143,61 | \$ 1.494,00 | \$ 214.553,34 |
| BODEGA | 2,91 | \$ 522,90 | \$ 1.521,64 |
| PARQUEADERO | 27,15 | \$ 597,60 | \$ 16.224,84 |
| TERRAZA | 63,12 | \$ 149,40 | \$ 9.430,13 |
| TOTAL DE ÁREA | 236,79 | VALOR DE ADQUISICIÓN | \$ 241.729,95 |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

El inmueble para el presente análisis se lo va a vender en dos años, el incremento que va a tener positivo o negativo se lo puede realizar en base a lo siguiente:

- Por el valor del mercado este puede subir mantenerse o bajar.
- Analizando el costo de oportunidad del dinero, este utilizo para mi proyecto lo hago como que lo puse en el banco, con la tasa pasiva referencial de enero de 2018 del 4,98%.
- Valor supuesto del propietario
- Avalúo catastral del predio

*6.1.5.1 Caso de estudio 1***Tabla 8***Fórmula utilizada del Valor Futuro: Caso de estudio 1*

| VALOR FUTURO | $P(1+i)^n$ |
|--------------|---------------|
| P | \$ 241.729,95 |
| i | 4,98% |
| n | 2 |
| total | 266.405,75 |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Tabla 9

Datos del inmueble para la aplicación del impuesto a las utilidades y el impuesto por especulación de tierras con el costo de oportunidad de la tasa pasiva del Banco Central del Ecuador

| DATOS | | | CÁLCULO DE IMPUESTOS | |
|-------|----------------|-------------------------------------|-------------------------|--|
| LETRA | FÓRMULA | ELEMENTOS | IMPUESTO A LA PLUSVALÍA | IMPUESTO SOBRE EL VALOR ESPECULATIVO DEL SUELO |
| A | DATO | Valor de adquisición | \$ 241.729,95 | \$ 241.729,95 |
| B | DATO | Valor de venta | \$ 266.405,75 | \$ 266.405,75 |
| C | DATO | Tasa pasiva interés del BCE | No aplica | 7,38% |
| D | DATO | Años para la venta | 2 | 2 |
| E | DATO | Número de Meses | No aplica | 0 |
| F | DATO | Contribución Especial de Mejoras | | |
| G | DATO | Mejoras | | |
| H | $(D*12+E)/12$ | n | No aplica | 2 |
| I | $FA = (1+i)^n$ | Factor de ajuste | No aplica | 1,15304644 |
| J | A+F+G | Valor a evaluar | \$ 241.729,95 | \$ 241.729,95 |
| K | B-J | Incremento de valor puede ser + o - | \$ 24.675,80 | \$ 24.675,80 |
| L | $(J*I)-J$ | Ganancia ordinaria Sin 24 SBU | No aplica | \$ 36.995,91 |
| M | $386*24$ | Salarios Básicos 24 SBU | No aplica | \$ 9.264,00 |
| N | L+M | Ganancia no gravada | No aplica | \$ 46.259,91 |
| O | $K*D*5\%$ | Deducción 5% anual | \$ 2.468 | No aplica |
| P | K-O | Base imponible después de ajustes | \$ 22.208 | \$ 0,00 |

| | | | | |
|---|-----------------------|---------------------------------------|---------------|--------------|
| Q | | Tarifa | 10% | 75% |
| R | $P \cdot Q\%$ | Impuesto a pagar | \$ 2.220,82 | \$ 0,00 |
| S | B-J-R | Ganancia por cada impuesto | \$ 22.454,98 | \$ 24.675,80 |
| T | $(S \cdot 100\%) / K$ | Porcentaje ganancia por cada impuesto | 91,00% | 100,00% |
| U | SUMA R | Total a cancelar | \$ 2.220,82 | |
| V | B-J-U | Ganancia del vendedor | \$ 22.454,980 | |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

6.1.5.2 Caso de estudio 2

Tabla 10

Fórmula utilizada del Valor Futuro: Caso de estudio 2

| VALOR FUTURO | $P(1+i)^n$ |
|--------------|---------------|
| P | \$ 241.729,95 |
| i | 12,00% |
| n | 2 |
| total | 303.226,05 |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Tabla 11

Datos del inmueble para la aplicación del impuesto a las utilidades y el impuesto por especulación de tierras con el 12% que aportamos de IVA

| DATOS | | | CÁLCULO DE IMPUESTOS | |
|-------|----------------|-------------------------------------|-------------------------|--|
| LETRA | FÓRMULA | ELEMENTOS | IMPUESTO A LA PLUSVALÍA | IMPUESTO SOBRE EL VALOR ESPECULATIVO DEL SUELO |
| A | DATO | Valor de adquisición | \$ 241.729,95 | \$ 241.729,95 |
| B | DATO | Valor de venta | \$ 303.226,05 | \$ 303.226,05 |
| C | DATO | Tasa pasiva interés del BCE | No aplica | 7,38% |
| D | DATO | Años para la venta | 2 | 2 |
| E | DATO | Número de Meses | No aplica | 0 |
| F | DATO | Contribución Especial de Mejoras | | |
| G | DATO | Mejoras | | |
| H | $(D*12+E)/12$ | n | No aplica | 2 |
| I | $FA = (1+i)^n$ | Factor de ajuste | No aplica | 1,15304644 |
| J | A+F+G | Valor a evaluar | \$ 241.729,95 | \$ 241.729,95 |
| K | B-J | Incremento de valor puede ser + o - | \$ 61.496,10 | \$ 61.496,10 |
| L | $(J*I)-J$ | Ganancia ordinaria Sin 24 SBU | No aplica | \$ 36.995,91 |
| M | 386*24 | Salarios Básicos 24 SBU | No aplica | \$ 9.264,00 |
| N | L+M | Ganancia no gravada | No aplica | \$ 46.259,91 |
| O | $K*D*5\%$ | Deducción 5% anual | \$ 6.150 | No aplica |
| P | K-O | Base imponible después de ajustes | \$ 55.346 | \$ 15.236,19 |

| | | | | |
|---|-----------------------|---------------------------------------|---------------|--------------|
| Q | | Tarifa | 10% | 75% |
| R | $P \cdot Q\%$ | Impuesto a pagar | \$ 5.534,65 | \$ 11.427,14 |
| S | B-J-R | Ganancia por cada impuesto | \$ 55.961,45 | \$ 50.068,96 |
| T | $(S \cdot 100\%) / K$ | Porcentaje ganancia por cada impuesto | 91,00% | 81,42% |
| U | SUMA R | Total a cancelar | \$ 16.961,79 | |
| V | B-J-U | Ganancia del vendedor | \$ 44.534,307 | |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

6.1.5.3 Caso de estudio 3

Tabla 12

Fórmula utilizada del Valor Futuro: Caso de estudio 3

| VALOR FUTURO | $P(1+i)^n$ |
|--------------|---------------|
| P | \$ 241.729,95 |
| i | 17,00% |
| n | 2 |
| total | 330.904,12 |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Tabla 13

Datos del inmueble para la aplicación del impuesto a las utilidades y el impuesto por especulación de tierras Valor supuesto de ganancia del 17%

| DATOS | | | CÁLCULO DE IMPUESTOS | |
|-------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------|--|
| LETRA | FÓRMULA | ELEMENTOS | IMPUESTO A LA PLUSVALÍA | IMPUESTO SOBRE EL VALOR ESPECULATIVO DEL SUELO |
| A | DATO | Valor de adquisición | \$ 241.729,95 | \$ 241.729,95 |
| B | DATO | Valor de venta | \$ 330.904,12 | \$ 330.904,12 |
| C | DATO | Tasa pasiva interés del BCE | No aplica | 7,38% |
| D | DATO | Años para la venta | 2 | 2 |
| E | DATO | Número de Meses | No aplica | 0 |
| F | DATO | Contribución Especial de Mejoras | | |
| G | DATO | Mejoras | | |
| H | $(D*12+E)/12$ | n | No aplica | 2 |
| I | $FA = \frac{1}{(1+i)^n}$ | Factor de ajuste | No aplica | 1,15304644 |
| J | A+F+G | Valor a evaluar | \$ 241.729,95 | \$ 241.729,95 |
| K | B-J | Incremento de valor puede ser + o - | \$ 89.174,18 | \$ 89.174,18 |
| L | $(J*I)-J$ | Ganancia ordinaria Sin 24 SBU | No aplica | \$ 36.995,91 |

| | | | | |
|---|------------|---------------------------------------|--------------------|---------------------|
| M | 386*24 | Salarios Básicos 24 SBU | No aplica | \$ 9.264,00 |
| N | L+M | Ganancia no gravada | No aplica | \$ 46.259,91 |
| O | K*D*5% | Deducción 5% anual | \$ 8.917 | No aplica |
| P | K-O | Base imponible después de ajustes | \$ 80.257 | \$ 42.914,27 |
| Q | | Tarifa | 10% | 75% |
| R | P*Q% | Impuesto a pagar | \$ 8.025,68 | \$ 32.185,70 |
| S | B-J-R | Ganancia por cada impuesto | \$ 81.148,50 | \$ 56.988,48 |
| T | (S*100%)/K | Porcentaje ganancia por cada impuesto | 91,00% | 63,91% |
| U | SUMA R | Total a cancelar | \$ 40.211,38 | |
| V | B-J-U | Ganancia del vendedor | \$ 48.962,799 | |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

6.1.5.4 Interpretación de los casos de estudio

Tabla 14

Resumen de los casos 1, 2 y 3

| INTERPRETACIÓN | |
|----------------|---|
| CASO 1 | En este caso de estudio se está demostrando para dos años y con la tasa pasiva referencial del Banco Central del Ecuador, el impuesto por especulación de tierras a cancelar es nulo, esto quiere decir que no se paga; mientras tanto se pagaría por el impuesto de plusvalía un valor mínimo. |
| CASO 2 | De la misma manera utiliza los datos de la tabla 7 y la tabla 10, se escoge para el cálculo el porcentaje que pagamos el IVA en el Ecuador que es del 12 %, donde podemos observar que hay un incremento por impuesto de especulación de tierras. |
| CASO 3 | Tomamos los datos de la tabla 7 y 12 para el análisis en este caso se realiza para una ganancia supuesta del propietario que es del 17%, mediante la cual la ganancia es similar al caso anterior pero esta vez el impuesto por especulación se elevó de tal manera que no es conveniente. |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

6.1.5.5 Análisis de sensibilidad

Esta tabla e ilustración hace un estudio e identifica las variables que tienen el impacto más fuerte, se realiza un análisis a futuro, donde se estudian las alternativas para tomar una decisión correcta.

Es por esto que se planteó un departamento como caso de estudio del Edificio Pyxi, para el análisis primero partimos del incremento porcentual detallado y con los datos reales se obtiene los impuestos por plusvalía y especulación. De la misma manera se obtiene la incidencia planteada para la evaluación.

Tabla 15*Tabla de valores de análisis de sensibilidad por cada impuesto*

| INCREMENTO PORCENTUAL | IMPUESTO POR PLUSVALÍA | IMPUESTO POR ESPECULACIÓN |
|-----------------------|------------------------|---------------------------|
| 1% | \$ 437,29 | \$ 0,00 |
| 2% | \$ 878,93 | \$ 0,00 |
| 3% | \$ 1.324,92 | \$ 0,00 |
| 4% | \$ 1.775,26 | \$ 0,00 |
| 5% | \$ 2.229,96 | \$ 0,00 |
| 6% | \$ 2.689,00 | \$ 0,00 |
| 7% | \$ 3.152,40 | \$ 0,00 |
| 8% | \$ 3.620,15 | \$ 0,00 |
| 9% | \$ 4.092,25 | \$ 0,00 |
| 10% | \$ 4.568,70 | \$ 3.377,54 |
| 11% | \$ 5.049,50 | \$ 7.384,21 |
| 12% | \$ 5.354,65 | \$ 11.427,14 |
| 13% | \$ 6.024,15 | \$ 15.506,34 |
| 14% | \$ 6.518,01 | \$ 19.621,79 |
| 15% | \$ 7.016,21 | \$ 23.773,50 |
| 16% | \$ 7.518,77 | \$ 27.961,47 |
| 17% | \$ 8.025,68 | \$ 32.185,70 |
| 18% | \$ 8.536,93 | \$ 36.446,19 |
| 19% | \$ 9.052,54 | \$ 40.742,94 |
| 20% | \$ 9.572,51 | \$ 45.075,95 |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

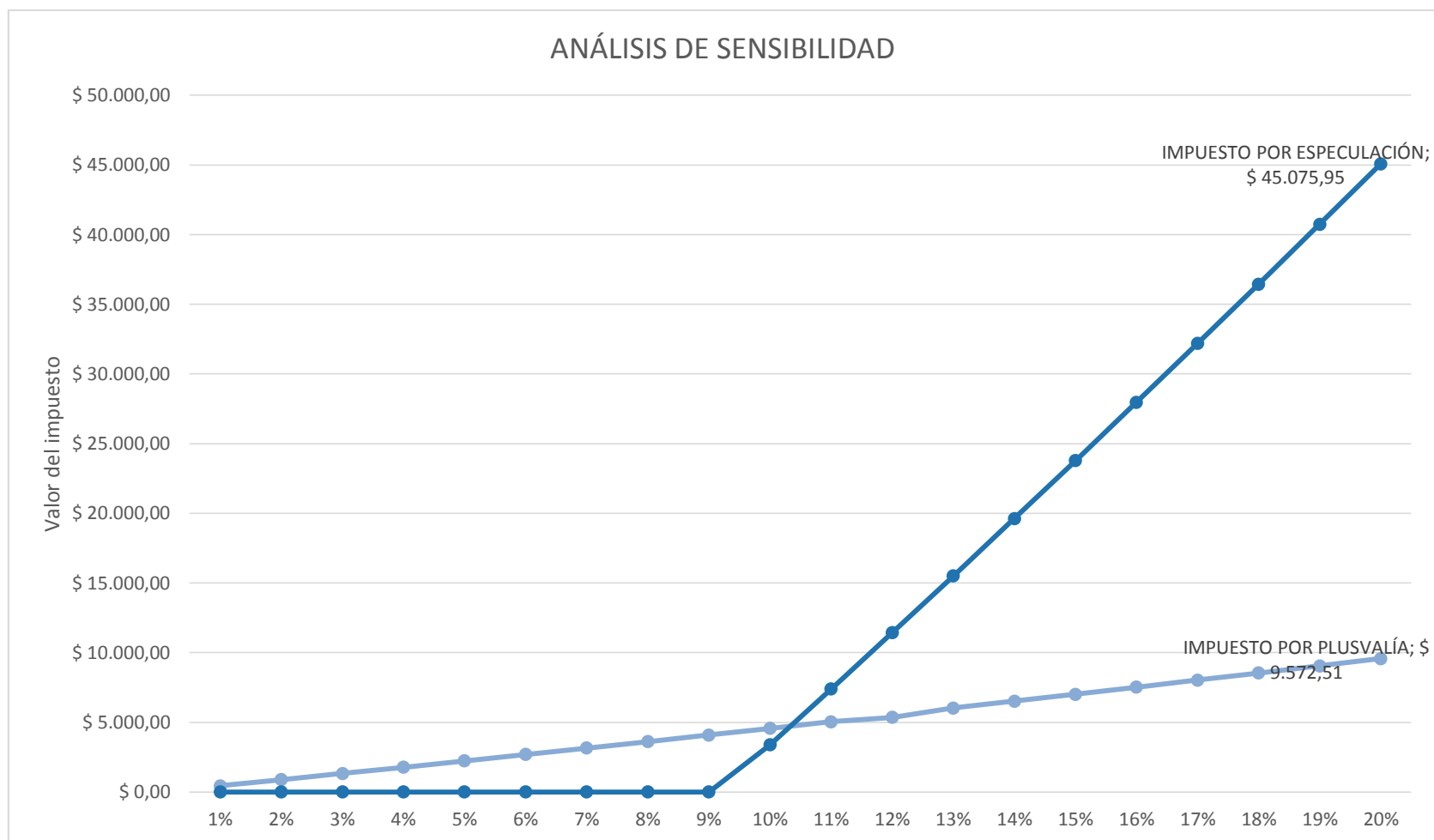


Ilustración 25.- Gráfica de análisis de sensibildad con el valor del impuesto

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Tabla 16*Incidencia por m2 del total del departamento*

| INCREMENTO PORCENTUAL | IMPUESTO POR ESPECULACIÓN | INCIDENCIA \$/m2 |
|-----------------------|---------------------------|------------------|
| 1% | \$ 0,00 | \$ 0,00 |
| 2% | \$ 0,00 | \$ 0,00 |
| 3% | \$ 0,00 | \$ 0,00 |
| 4% | \$ 0,00 | \$ 0,00 |
| 5% | \$ 0,00 | \$ 0,00 |
| 6% | \$ 0,00 | \$ 0,00 |
| 7% | \$ 0,00 | \$ 0,00 |
| 8% | \$ 0,00 | \$ 0,00 |
| 9% | \$ 0,00 | \$ 0,00 |
| 10% | \$ 3.377,54 | \$ 14,37 |
| 11% | \$ 7.384,21 | \$ 31,42 |
| 12% | \$ 11.427,14 | \$ 48,63 |
| 13% | \$ 15.506,34 | \$ 65,98 |
| 14% | \$ 19.621,79 | \$ 83,50 |
| 15% | \$ 23.773,50 | \$ 101,16 |
| 16% | \$ 27.961,47 | \$ 118,98 |
| 17% | \$ 32.185,70 | \$ 136,96 |
| 18% | \$ 36.446,19 | \$ 155,09 |
| 19% | \$ 40.742,94 | \$ 173,37 |
| 20% | \$ 45.075,95 | \$ 191,81 |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

6.1.5.6 Interpretación de sensibilidad

Tabla 17

Resumen de sensibilidad

| INTERPRETACIÓN | |
|----------------|---|
| 1. | <p>Se realizó una tabla con el incremento porcentual hasta un 20% y los mismos datos de la tabla 7, así mismo en la ilustración 24 se vio que el crecimiento por plusvalía es en línea recta no hay variaciones en ningún caso, mientras tanto en el impuesto por especulación de tierras hasta el 9% no hace el cobro, sin embargo a partir de este en adelante el monto que se empieza a cancelar está relacionado con el porcentaje.</p> <p>En el caso de elevar el porcentaje aumenta rápidamente el impuesto, la cual no se obtiene una ganancia favorable más bien restringe.</p> |
| 2. | <p>Para tener una mayor apreciación del monto a cancelar, se realiza la incidencia por m2 en la tabla 16, con el fin de visualizar cuanto se paga de impuesto por especulación de m2 por el departamento a los GADs con respecto al incremento porcentual de análisis.</p> |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

6.2 IMPACTO DE LA NUEVA LEY EN EL SECTOR INMOBILIARIO

La Ley de la Plusvalía que se encuentra vigente, que posiblemente se verán afectados por causa de la especulación de las tierras que otros aprovecharon y perjudicaron el sector inmobiliario.

Tabla 18

Impacto en el sector de inmobiliario: punto de vista del gobierno e involucrados

| VISIÓN DEL GOBIERNO | IMPACTO REAL AL SECTOR INMOBILIARIO |
|---|--|
| <p>En el gobierno del ex mandatario Ec. Rafael Correa la ley fue llevada como Urgencia en materia económica la que debía ser aprobada en 30 días, la misma que fue discutida, aprobada sin hacer un análisis técnico.</p> <p>En el período de Rafael Correa y sus colaboradores no se encuentran de acuerdo con su derogatoria afirma el asambleísta alterno por la provincia de Pichincha por movimiento Alianza País Luis Fernando Molina y recalca que es importante en la medida que permite establecer mecanismos de regulación contra el abuso indiscriminado del valor de la tierra sobre todo en lotes de terreno y en viviendas de casa de</p> | <p>Desde que fue anunciada la Ley de Plusvalía hubo desacuerdos entre el Gobierno (en la administración del Ec. Rafael Correa) y representantes de la actividad inmobiliaria.</p> <p>De acuerdo a estadísticas del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) señala que la proyección para el 2016 fue de 58675 viviendas a construir lo que es una caída con respecto a los anteriores en el 2015 fue de 69907 y 2014 fue 68349.</p> <p>Para el presidente del Colegio de Ingenieros Civiles de Pichincha, Jorge Merlo se han perdido alrededor de 150 puestos trabajos diarios, según Alberto Andino ex presidente del Colegio de Arquitectos de Pichincha asegura que tuvieron que suprimir</p> |

interés popular, también afirma que se corre el riesgo que encarezcan el valor de las casas y por otro lado se convierten en inaccesibles para los sectores populares, esta ley evita el aprovechamiento ilegítimo sobre las mejoras que establecen los GADS porque al establecer límites a los precios de los terrenos, casas, establece mecanismos de lucha y regulación contra la especulación de la tierra y por otro lado incorpora criterios de progresividad de impuestos de tal manera que el que más tiene sea el que más paga. (Molina, 2018)

En la administración del Presidente de la República Lenin Moreno se establece la derogatoria de la Ley Orgánica para Evitar la Especulación de las Tierras y Fijación de Tributos llevando a la consulta popular a partir de un análisis que se realizó se llegó a cabo que las cargas tributarias impuestas no fueron adecuadas y que no se encuentra dentro de los principios de progresividad, eficiencia y equidad llevando a que la ley no cumple su finalidad que es evitar la especulación de tierras tanto en predios urbanos como rurales, desincentivando al sector de la construcción y decayendo las plazas de trabajo de mano de obra indirecta y directa, una vez eliminada la ley el

proyectos de más de \$100000 porque la demanda cayó lo cual se vende menos de la mitad en dos años y el gerente de la constructora Furoiani Obras y Proyectos Jaime Arango, asegura que las ventas bajaron un 60% desde que empezó la discusión de la ley y lo construido reciente son proyectos aprobados en años pasados. (Flores, 2017)

El gerente de la constructora Proaño y Proaño, Joan Proaño menciona que la ley no controla ni sanciona la especulación de tierras, pero si afecta a una actividad productiva que es la construcción siendo uno de los motores de la economía ecuatoriana desde el año 2015 que fue anunciada la ley. A partir de septiembre del 2015 a septiembre de 2017 se han perdido 78000 empleos que es casi el 23 % de empleo adecuados en el sector de la construcción, asegura nuevamente que los elementos no fueron analizados y las inversiones en el sector de la construcción se redujeron además a ningún inversionista le atrae poder ganar arriesgando su capital máximo, lo que permite ganar el banco. (Proaño, 2017)

| | |
|---|--|
| mandatario trabajará en nuevas propuestas, para incentivar a la construcción e inversionistas | |
|---|--|

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

6.3 ENTREVISTA A LOS ACTORES PRINCIPALES CASO: LEY DE PLUSVALÍA

Tabla 19

Preguntas para la entrevista utilizando el criterio de efectividad, eficiencia y sostenibilidad para la evaluación.

| CRITERIO | LITERAL | PREGUNTAS | EVALUACIÓN | | | | | | |
|----------------|---------|---|------------|----|---------------|----------|-------------|--------------------|-----|
| | | | SI | NO | 4 CUMPLE + | 3 CUMPLE | 2 NO CUMPLE | 1 NO HAY EVIDENCIA | N/A |
| 1. EFECTIVIDAD | a | Usted cree que alcanzaron con los objetivos del proyecto de la ley de plusvalía siendo una de ellas “controlar la especulación de tierras”. | | | | | | | |
| | b | ¿Qué factores cree usted que incidieron en la ley de plusvalía para que se pida su derogación en la consulta popular? | | | | | | | |
| | c | Cree usted que los elementos de la ley fueron suficientemente analizados para su aplicación. SI. NO. PORQUE | | | | | | | |
| | d | Cree usted que hay elementos de la ley actual que pueden ser rescatados para un nuevo proyecto de ley | | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|--------------------------|----------|---|--|--|--|--|--|--|--|
| 2. EFICIENCIA | a | Cree usted que la ley vigente ha incrementado las inversiones en el sector de la construcción | | | | | | | |
| | b | Se logró el objetivo previsto en cuanto a recaudación por la ley de Plusvalía. Si. No. Porque | | | | | | | |
| | c | Cree usted que los proyectos de inmobiliaria lograron optimizar procesos, mejorando costos a partir de la vigencia de la ley. | | | | | | | |
| 3. SOSTENIBILIDAD | a | Considera usted que existen factores que puedan incidir en la sostenibilidad de mantener la ley de plusvalía. | | | | | | | |
| | b | ¿Usted está de acuerdo que se derogue la ley de Plusvalía? | | | | | | | |
| | c | ¿Usted qué solución propone para que no afecte a los constructores pero se controle la especulación de tierras? | | | | | | | |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Fuente: Castellanos, 2017

En función de los objetivos se realizó la entrevista a los actores principales involucrados en el sector de la construcción e inmobiliaria, así mismo se contó con la ayuda de las principales entidades que recaudan el impuesto.

Tabla 20

Nombres de los entrevistados y cargos de las funciones que desempeñan

| ENTREVISTADOS | CARGO |
|-------------------------------------|--|
| GADs MUNICIPIO DE QUITO | |
| Abogado Jimmy Gallardo | Municipio de Quito |
| Abogada Virma Vasconez | Municipio de Quito |
| Abogado Jaime Morán | Prosecretario General del Concejo Metropolitano de Quito |
| CÁMARA DE LA CONSTRUCCIÓN | |
| Arquitecto Silvio Durán | Presidente de la Cámara de la Construcción |
| COLEGIO DE ARQUITECTOS DE PICHINCHA | |
| Arquitecto Pablo Moreira | Presidente del Colegio de Arquitectos |
| CONSTRUCTORES | |
| Arquitecto Joan Proaño | Gerente de la Constructora Proaño & Proaño |
| Ingeniero Henry Yandún | Gerente General de Kubiec y Conduit, constructor, también extitular de la Cámara de la Construcción. |
| FACULTAD DE INGENIERÍA DE LA PUCE | |
| Ingeniero Wilson Cando | Docente de la Facultad de Ingeniería |
| Ingeniero Fredi Paredes | Docente de la Facultad de Ingeniería |
| ASAMBLEÍSTA | |
| Abogado Luis Fernando Molina | Asambleísta alterno movimiento Alianza País por la provincia de Pichincha |
| ABOGADOS | |
| Abogado Iván Vallejo | Independiente |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

6.4 ANÁLISIS DE LAS ENTREVISTAS MEDIANTE EL MÉTODO BID

6.4.1 CRITERIO POR EFECTIVIDAD

Tabla 21

Evaluación del proyecto utilizando el método BID por criterio de Efectividad

| a) EFECTIVIDAD | | | | | | | | |
|--|-------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|--|---|----------|-----------------------|
| ITEM/REPRESENTANTE | GAD/ MUNICIPIO | CÁMARA DE LA CONSTRUCCIÓN | COLEGIO DE ARQUITECTOS | CONSTRUCTORES | FACULTAD DE INGENIERIA DE LA PUCE | ASAMBLEISTA ALTERNIO ALIANZA PAÍS | ABOGADOS | EVALUACIÓN TÉCNICA |
| Se alcanzaron los objetivos de la ley de plusvalía | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 2 | 2 |
| Factores positivos para que no se derogue la ley. | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 2 | 2 |
| Los elementos de la ley fueron analizados | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 2 | 2 |
| Factores positivos de la ley que pueden ser rescatados | 2 | 2 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |

| LEYENDA | |
|---------|------------------|
| 4 | Cumple + |
| 3 | Cumple |
| 2 | No cumple |
| 1 | No hay evidencia |
| 0 | N/A |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

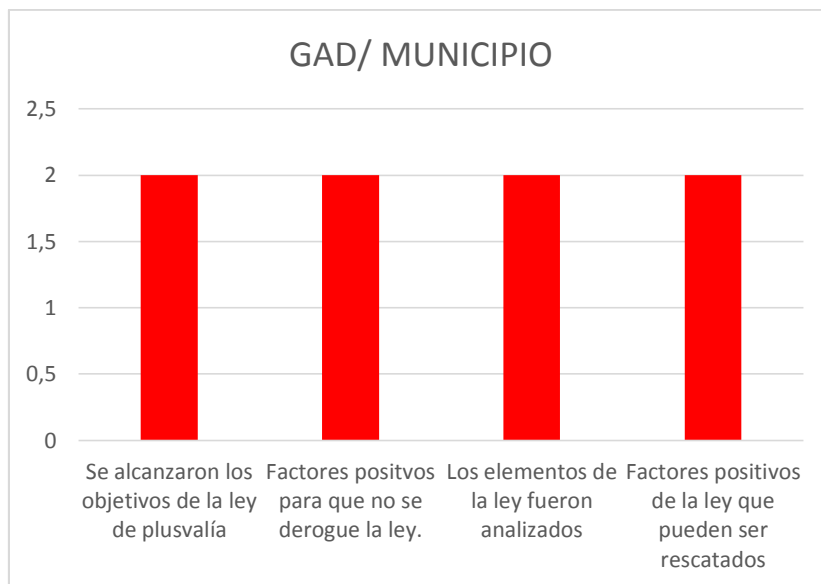


Ilustración 26.- *GAD/ Municipio - Efectividad*

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

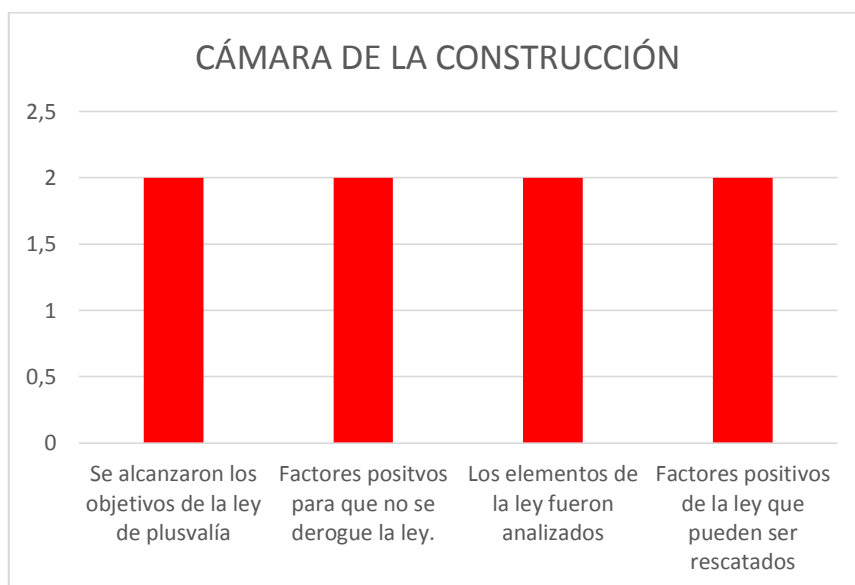


Ilustración 27.- *Cámara de la Construcción - Efectividad*

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

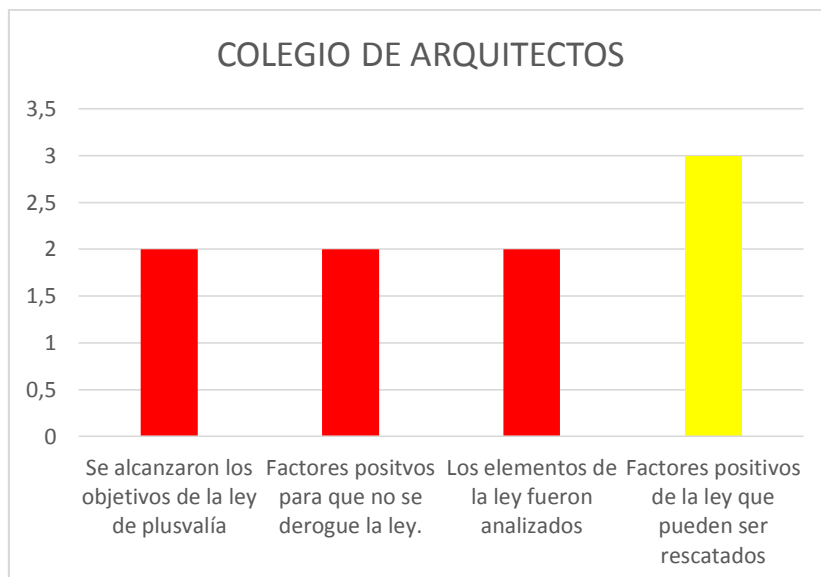


Ilustración 28.- *Colegio de Arquitectos de Pichincha - Efectividad*

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

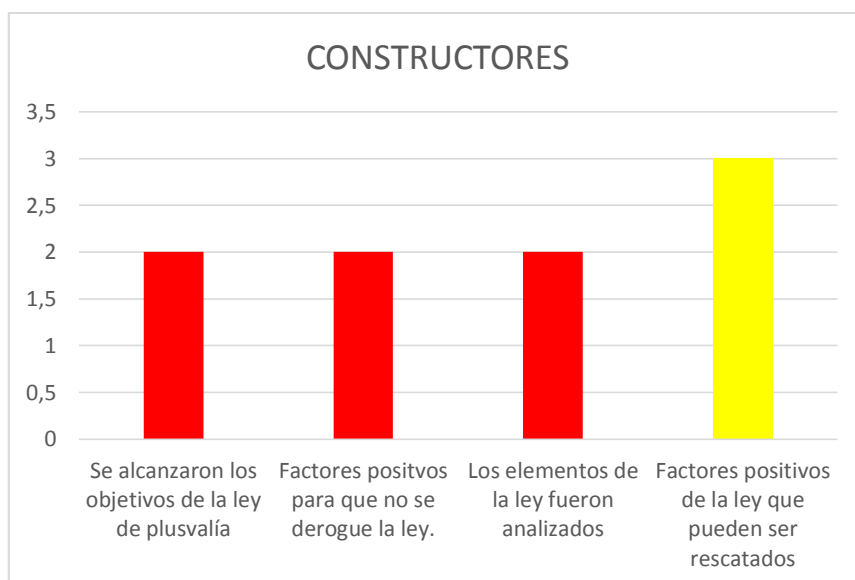


Ilustración 29.- *Constructores - Efectividad*

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

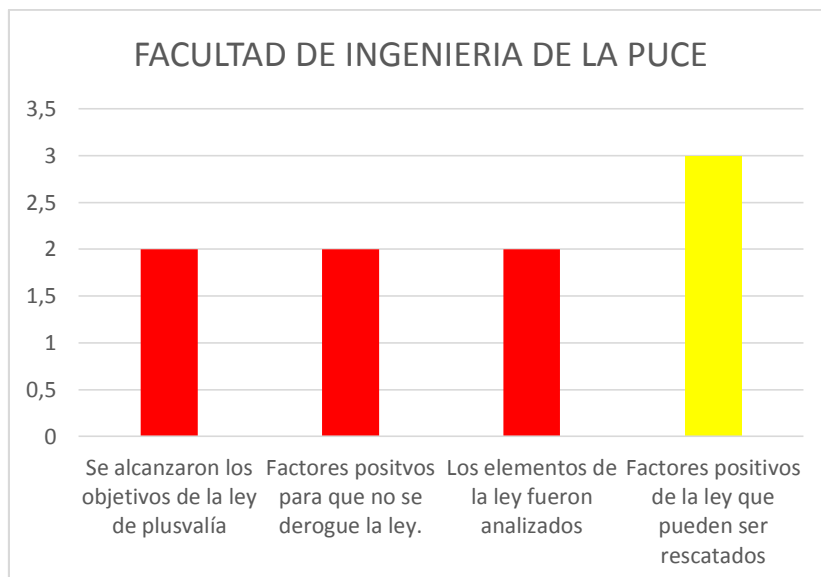


Ilustración 30.- *Facultad de ingeniería PUCE - Efectividad*

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

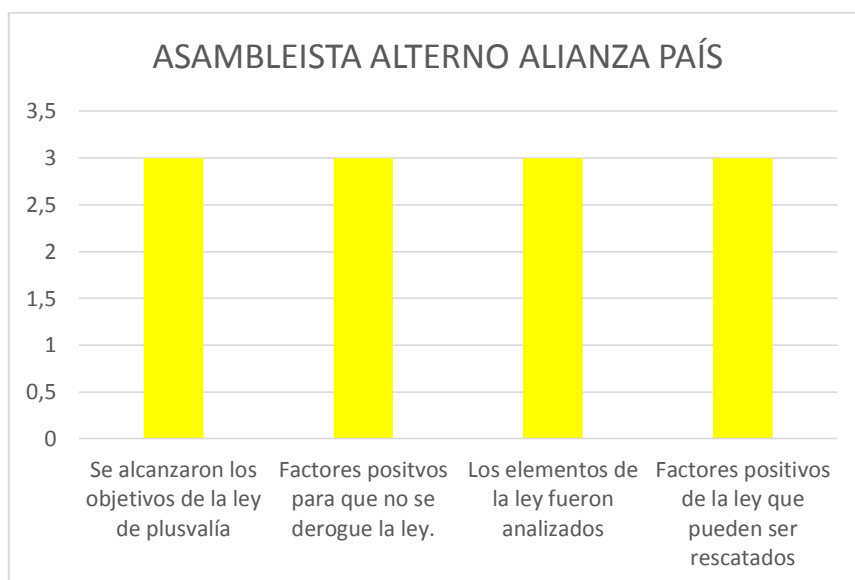


Ilustración 31.- *Asambleísta Alianza País - Efectividad*

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

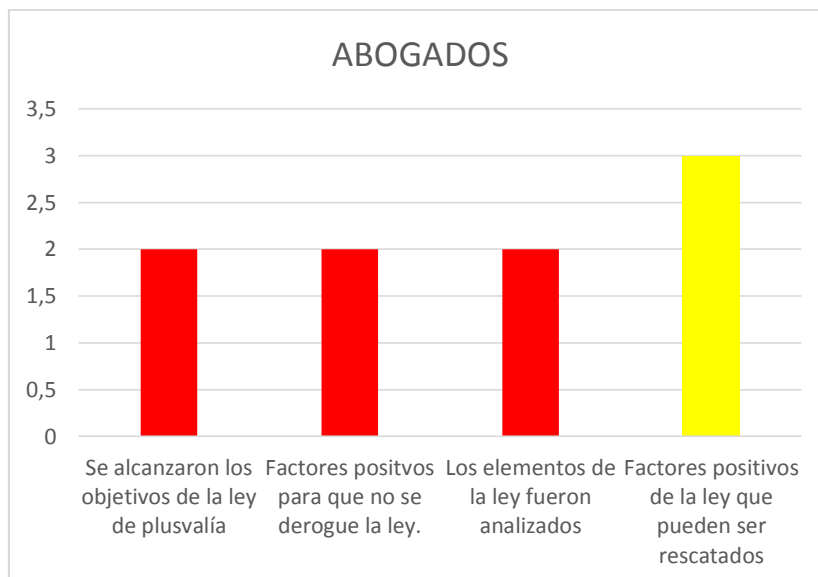


Ilustración 32.- *Abogados - Efectividad*

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

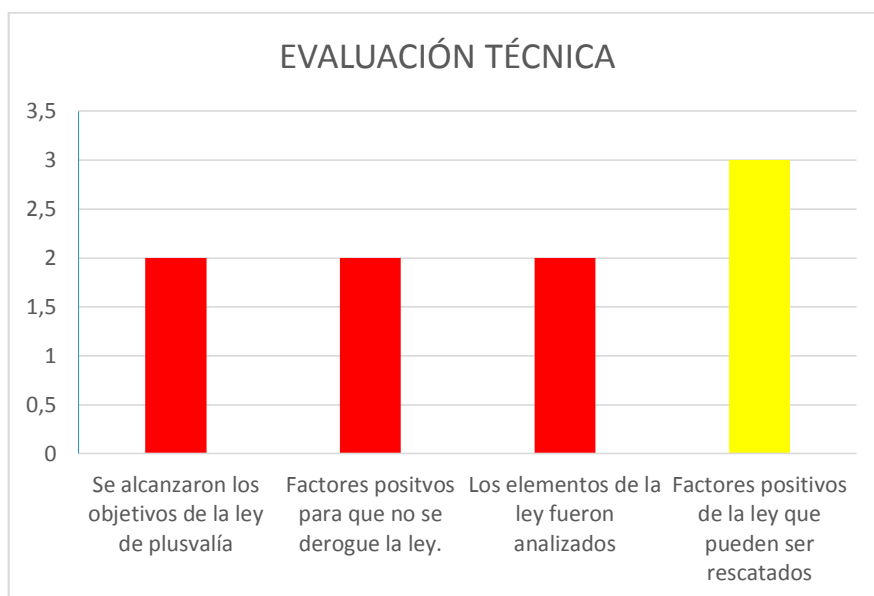


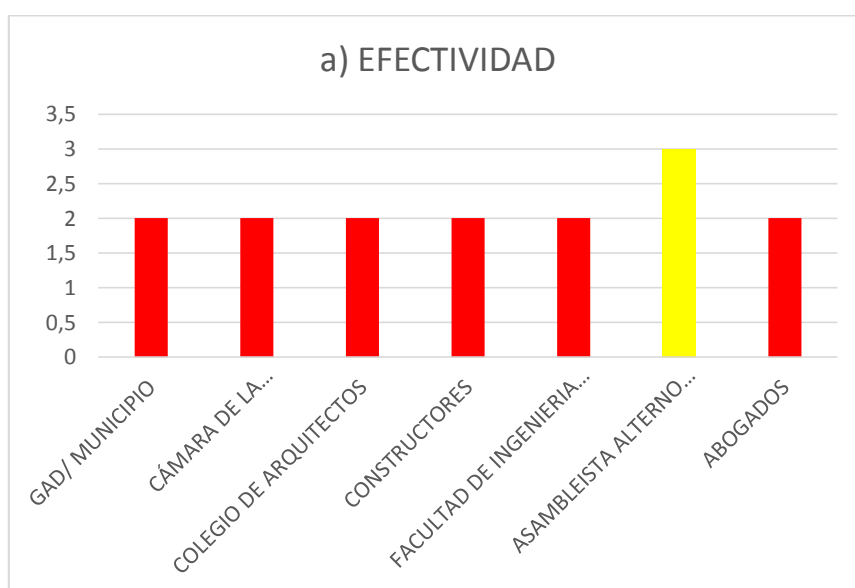
Ilustración 33.- *Evaluación Técnica - Efectividad*

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Tabla 22*Evaluación por efectividad de los entrevistados*

| a) EFECTIVIDAD | |
|-----------------------------------|---|
| GAD/ MUNICIPIO | 2 |
| CÁMARA DE LA CONSTRUCCIÓN | 2 |
| COLEGIO DE ARQUITECTOS | 2 |
| CONSTRUCTORES | 2 |
| FACULTAD DE INGENIERIA DE LA PUCE | 2 |
| ASAMBLEISTA ALTERNO ALIANZA PAÍS | 3 |
| ABOGADOS | 2 |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

**Ilustración 34.- Tabulación promedio de Efectividad**

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

6.4.2 CRITERIO POR EFICIENCIA

Tabla 23

Evaluación del proyecto utilizando el método BID por criterio de Eficiencia

| b) EFICIENCIA | | | | | | | | |
|--|-------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|--|--|----------|-----------------------|
| ITEM/REPRESENTANTE | GAD/ MUNICIPIO | CÁMARA DE LA CONSTRUCCIÓN | COLEGIO DE ARQUITECTOS | CONSTRUCTORES | FACULTAD DE INGENIERIA DE LA PUCE | ASAMBLEISTA ALTERNO ALIANZA PAÍS | ABOGADOS | EVALUACIÓN TÉCNICA |
| Incremento en la construcción las inversiones | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 2 | 2 |
| Se recaudó el objetivo previsto | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 2 | 2 |
| Los proyectos mejoraron procesos a partir de la vigencia de la ley Plusvalía | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | N/A | 2 |

| LEYENDA | |
|---------|------------------|
| 4 | Cumple + |
| 3 | Cumple |
| 2 | No cumple |
| 1 | No hay evidencia |
| 0 | N/A |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

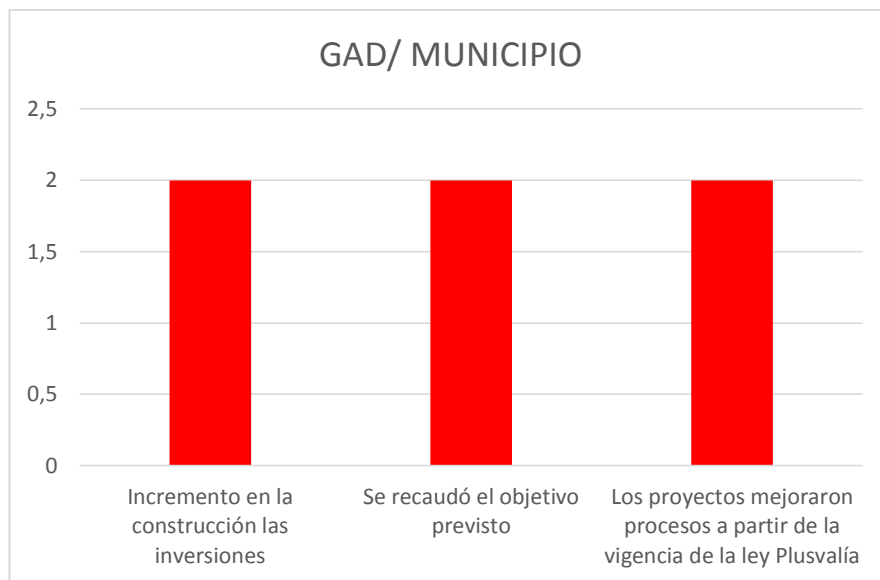


Ilustración 35.- GADs/ Municipio – Eficiencia

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

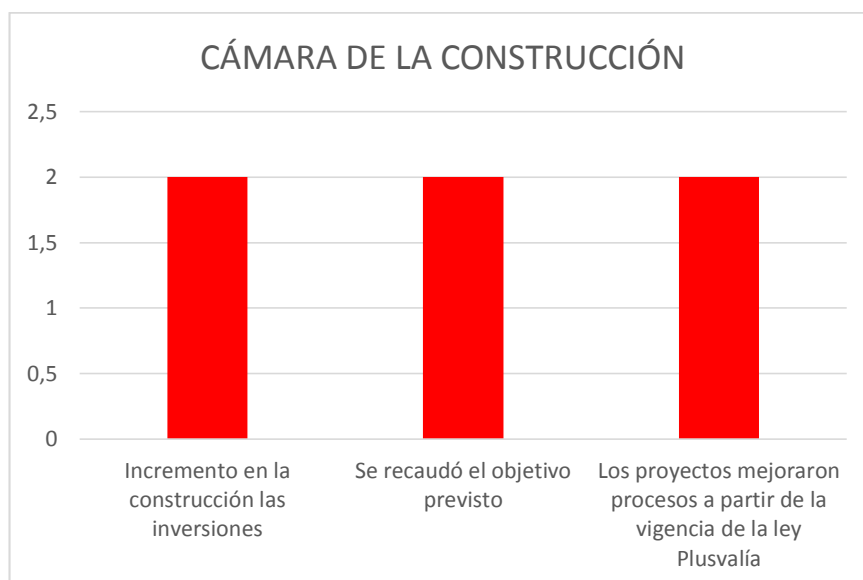


Ilustración 36.- Cámara de la Construcción – Eficiencia

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

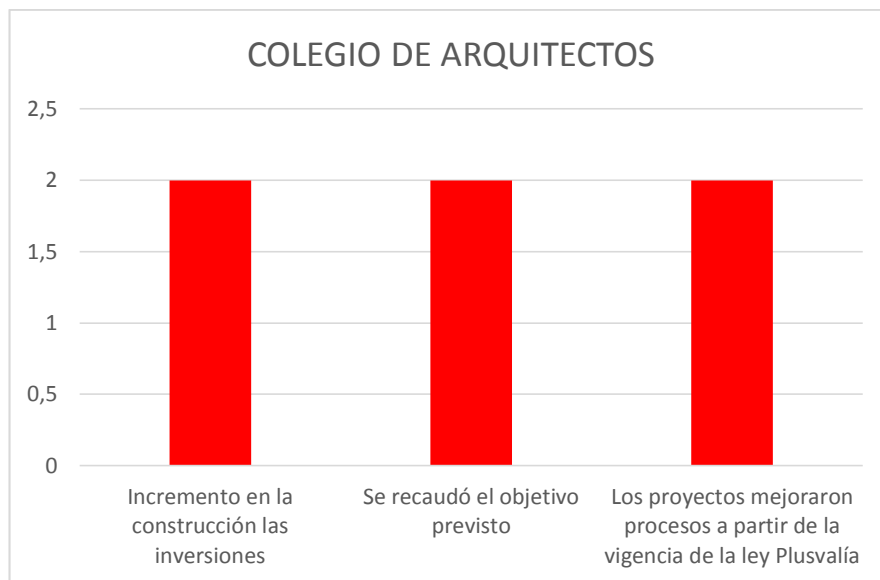


Ilustración 37.- Colegio de Arquitectos- Eficiencia

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

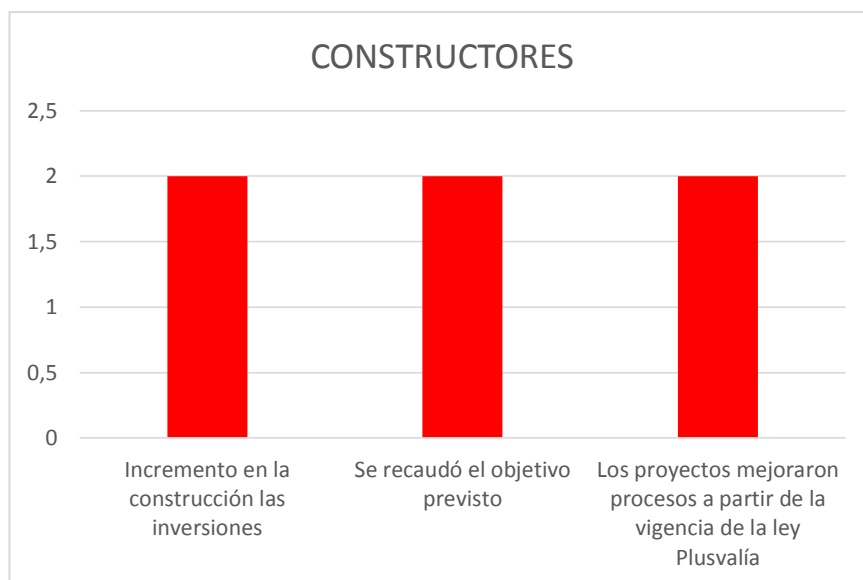


Ilustración 38.- Constructores – Eficiencia

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

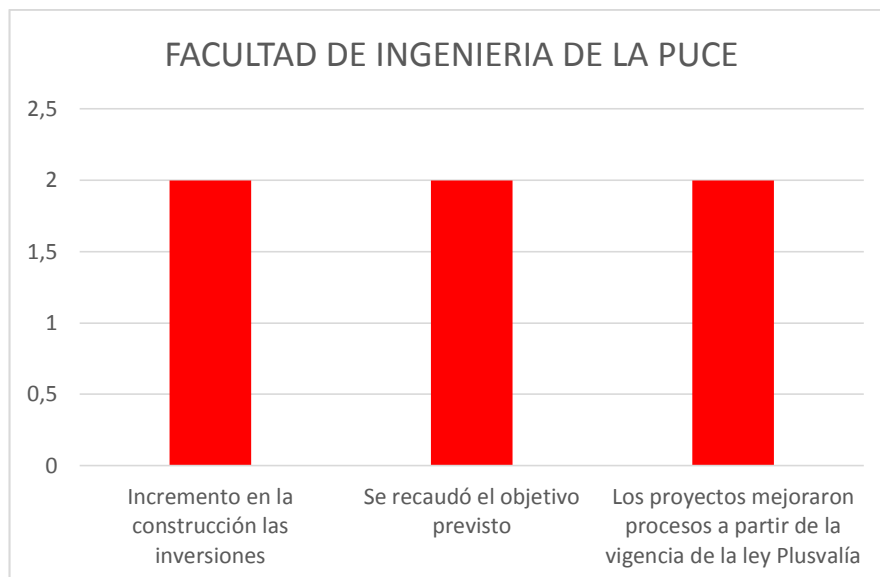


Ilustración 39.- *Facultad de Ingeniería de la PUCE- Eficiencia*

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

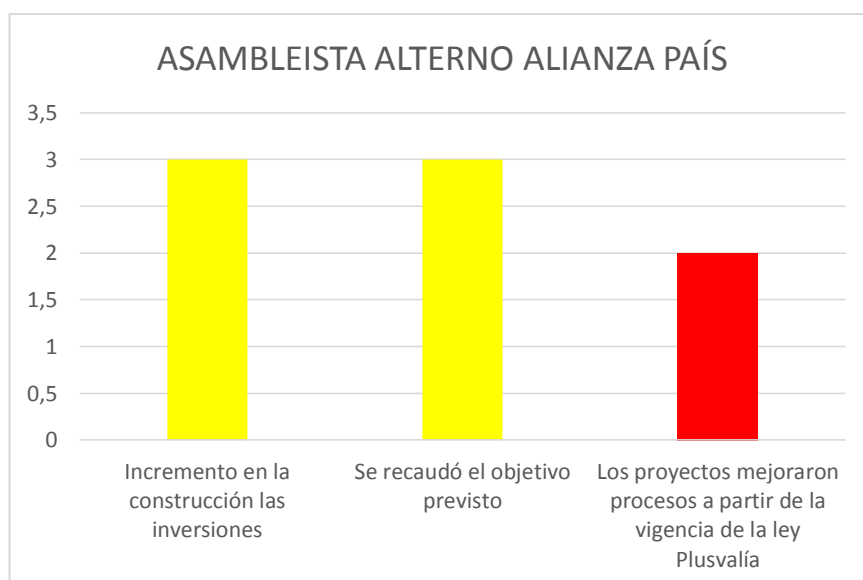


Ilustración 40.- *Asambleísta – Eficiencia*

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

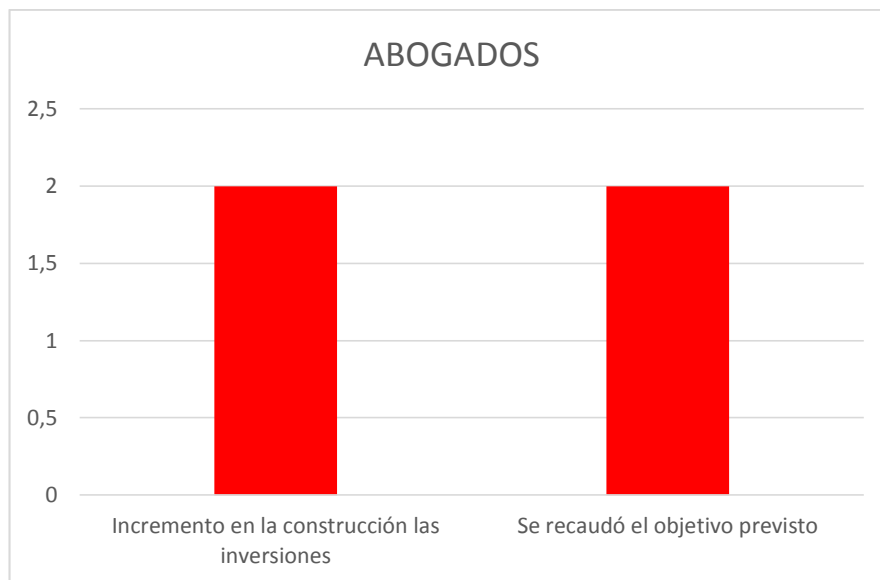


Ilustración 41.- Abogados - Eficiencia

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

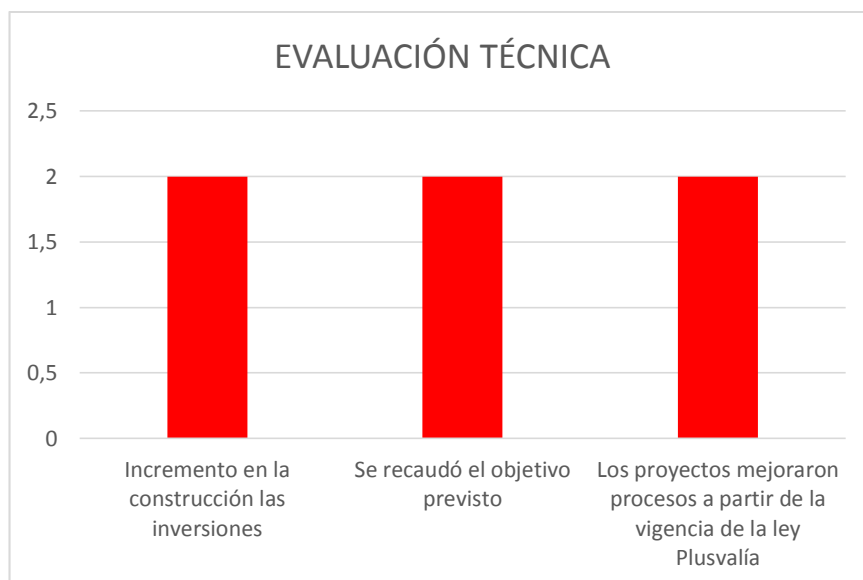


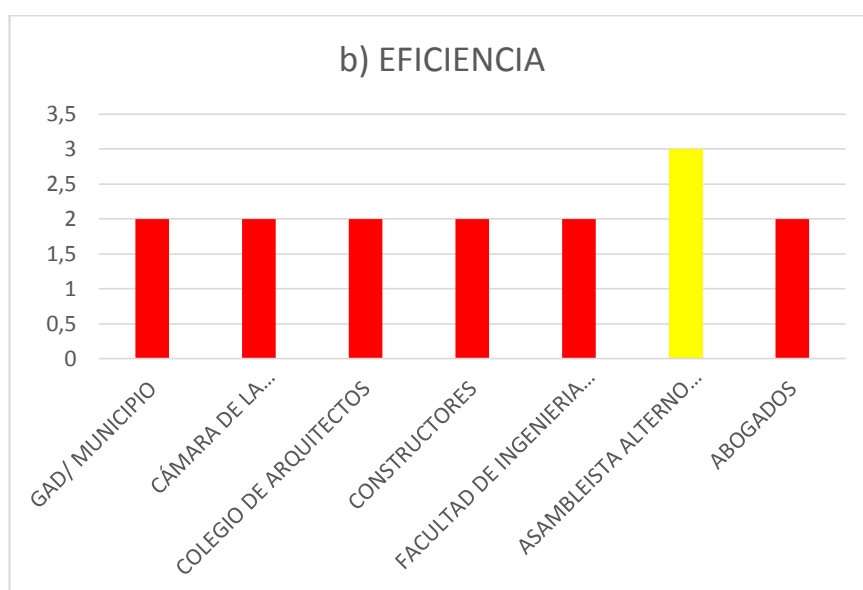
Ilustración 42.- Evaluación Técnica - Eficiencia

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Tabla 24*Evaluación por eficiencia de los entrevistados*

| b) EFICIENCIA | |
|-----------------------------------|---|
| GAD/ MUNICIPIO | 2 |
| CÁMARA DE LA CONSTRUCCIÓN | 2 |
| COLEGIO DE ARQUITECTOS | 2 |
| CONSTRUCTORES | 2 |
| FACULTAD DE INGENIERIA DE LA PUCE | 2 |
| ASAMBLEISTA ALTERNO ALIANZA PAÍS | 3 |
| ABOGADOS | 2 |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

**Ilustración 43.- Tabulación promedio de Efectividad**

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

6.4.3 CRITERIO POR SOSTENIBILIDAD

Tabla 25

Evaluación del proyecto utilizando el método BID por criterio de Sostenibilidad

| c) SOSTENIBILIDAD | | | | | | | | |
|---|-------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|--|--|----------|-----------------------|
| ITEM/REPRESENTANTE | GAD/ MUNICIPIO | CÁMARA DE LA CONSTRUCCIÓN | COLEGIO DE ARQUITECTOS | CONSTRUCTORES | FACULTAD DE INGENIERIA DE LA PUCE | ASAMBLEISTA ALTERNO ALIANZA PAÍS | ABOGADOS | EVALUACIÓN TÉCNICA |
| Factores positivos que inciden en la sostenibilidad de la ley | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 2 | 2 |
| La ley de Plusvalía no se debe derogar | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 4 | 2 | 2 |
| Solución para un nuevo proyecto de ley | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

| LEYENDA | |
|---------|------------------|
| 4 | Cumple + |
| 3 | Cumple |
| 2 | No cumple |
| 1 | No hay evidencia |
| 0 | N/A |

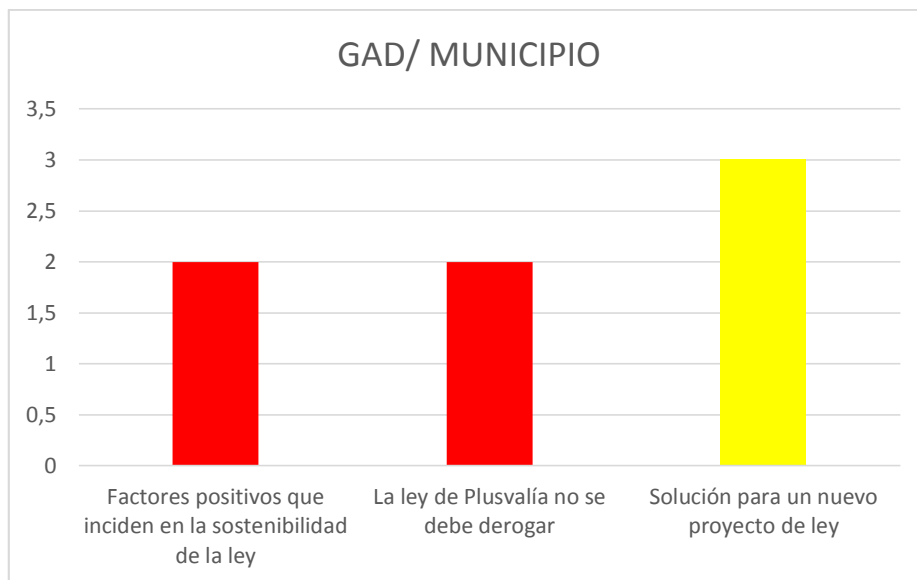


Ilustración 44.- *GAD/ Municipio - Sostenibilidad*

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

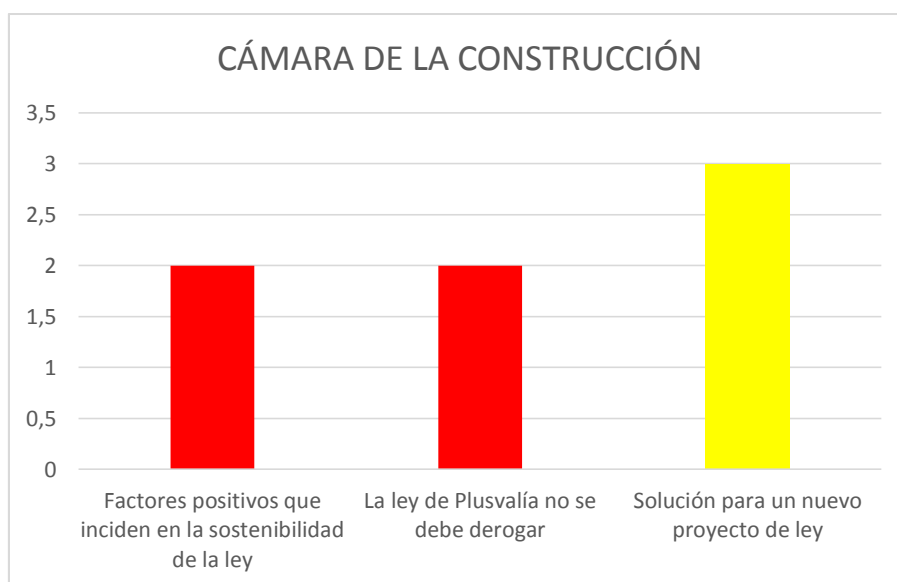


Ilustración 45.- *Cámara de la Construcción - Sostenibilidad*

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

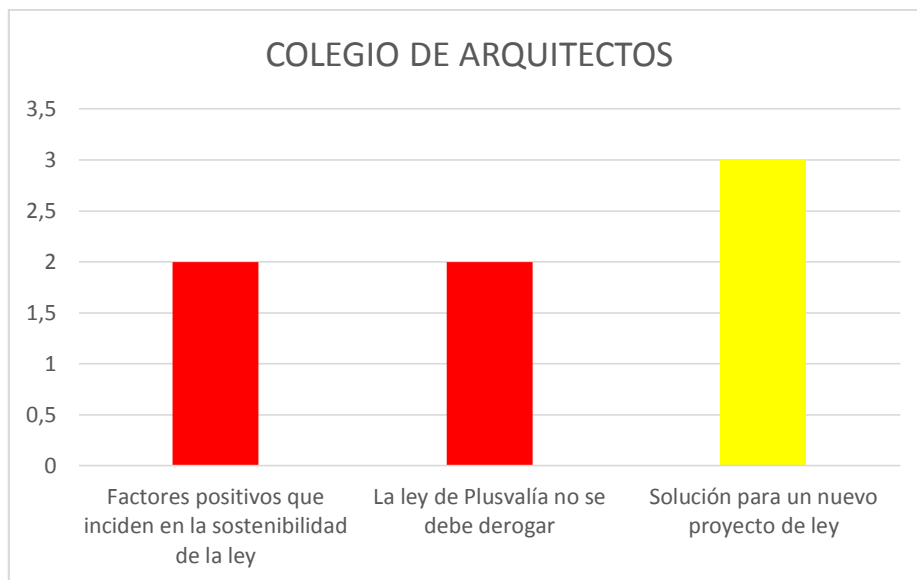


Ilustración 46.- Colegio de Arquitectos - Sostenibilidad

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

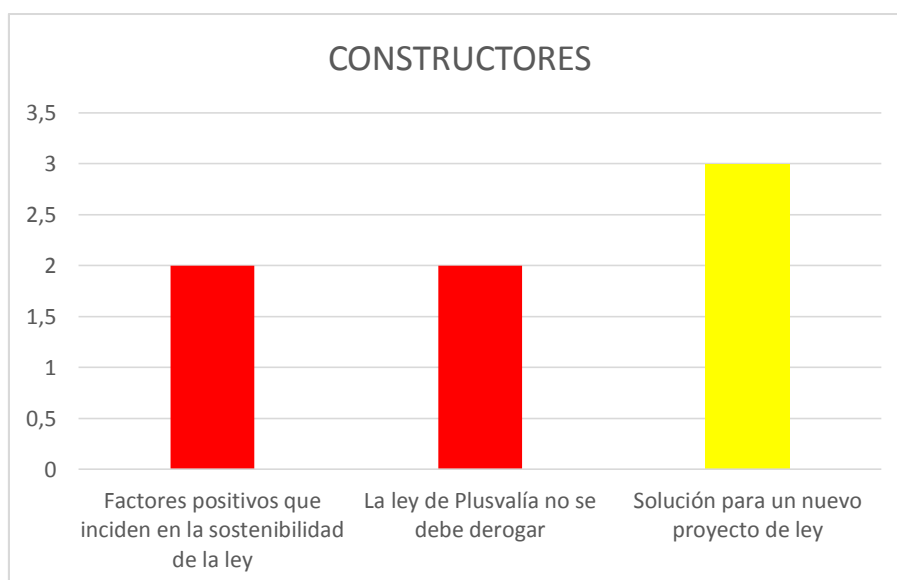


Ilustración 47.- Constructores - Sostenibilidad

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

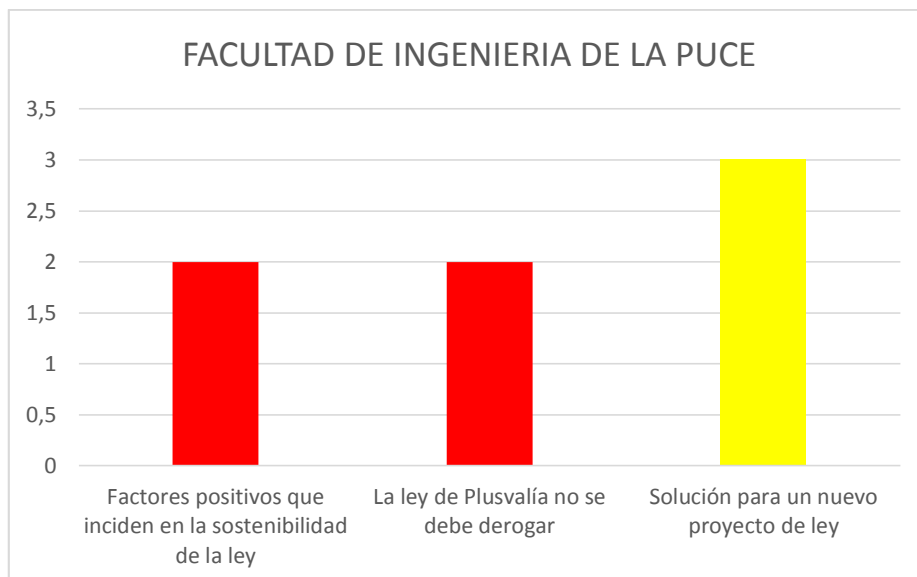


Ilustración 48.- *Facultad de Ingeniería de la PUCE - Sostenibilidad*

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

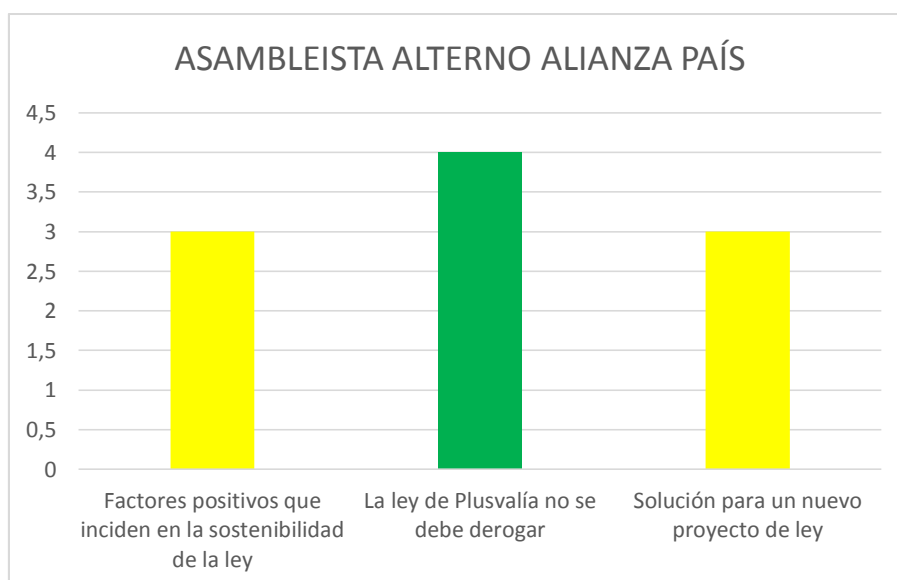


Ilustración 49.- *Asambleísta - Sostenibilidad*

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

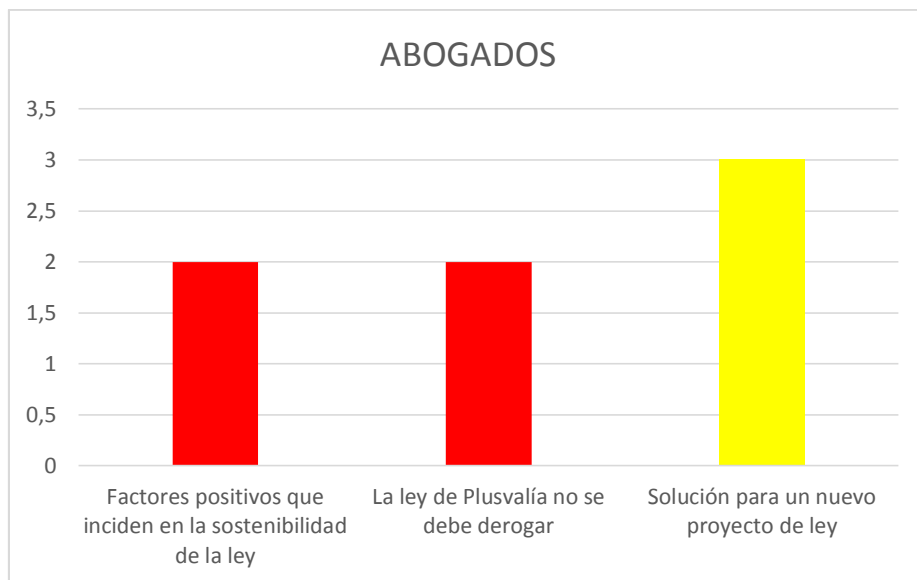


Ilustración 50.- *Abogados - Sostenibilidad*

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

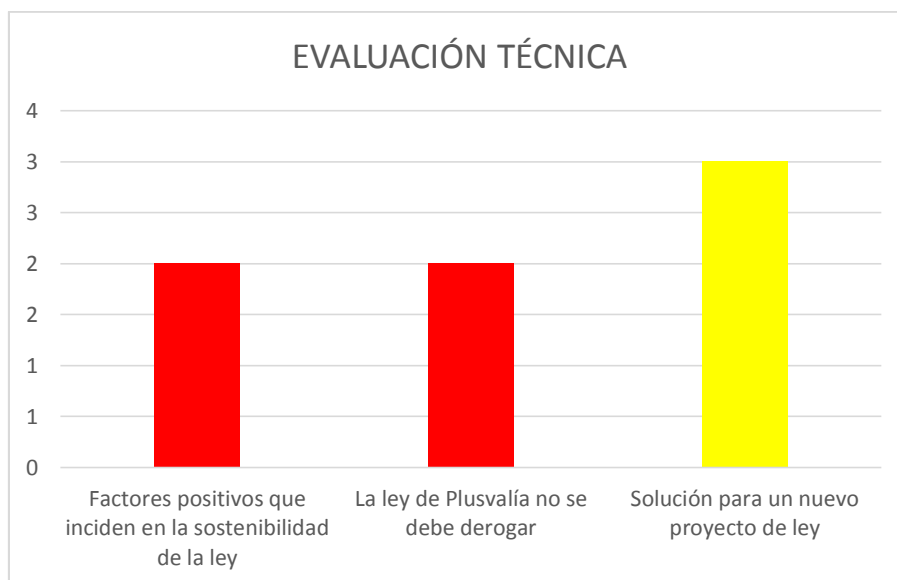


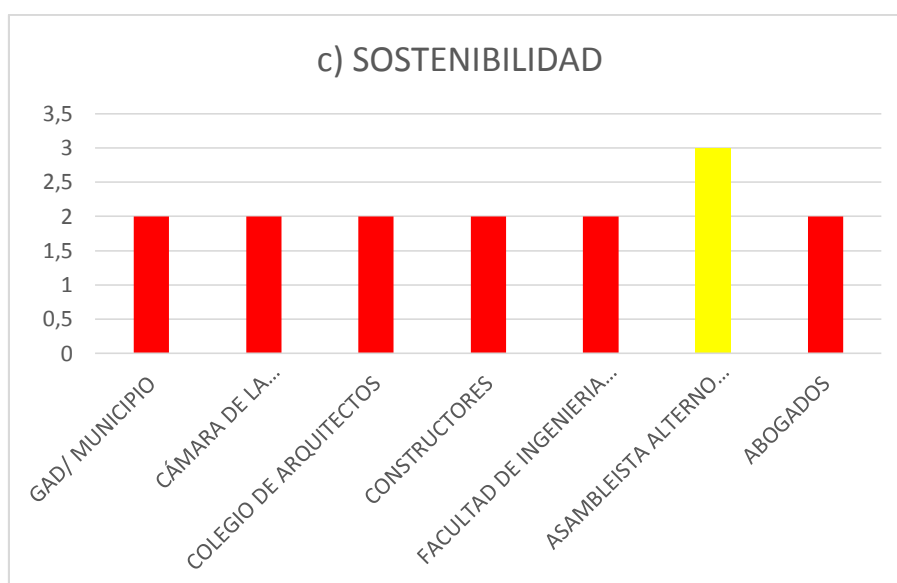
Ilustración 51.- *Evaluación Técnica - Sostenibilidad*

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

Tabla 26*Evaluación por sostenibilidad de los entrevistados*

| c) SOSTENIBILIDAD | |
|-----------------------------------|---|
| GAD/ MUNICIPIO | 2 |
| CÁMARA DE LA CONSTRUCCIÓN | 2 |
| COLEGIO DE ARQUITECTOS | 2 |
| CONSTRUCTORES | 2 |
| FACULTAD DE INGENIERIA DE LA PUCE | 2 |
| ASAMBLEISTA ALTERNO ALIANZA PAÍS | 3 |
| ABOGADOS | 2 |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

**Ilustración 52.- Tabulación promedio de Sostenibilidad**

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

6.5 CRITERIO DE EVALUACIÓN TÉCNICA MÉTODO BID

Tabla 27

Evaluación de criterios técnicos

| RESUMEN CRITERIO EVALUACIÓN TÉCNICA | PUNTAJE | LEYENDA |
|---|---------|--------------------|
| a) EFECTIVIDAD | 2 | 4 Cumple + |
| b) EFICIENCIA | 2 | 3 Cumple |
| c) SOSTENIBILIDAD | 2 | 2 No cumple |
| | | 1 No hay evidencia |
| | | 0 N/A |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

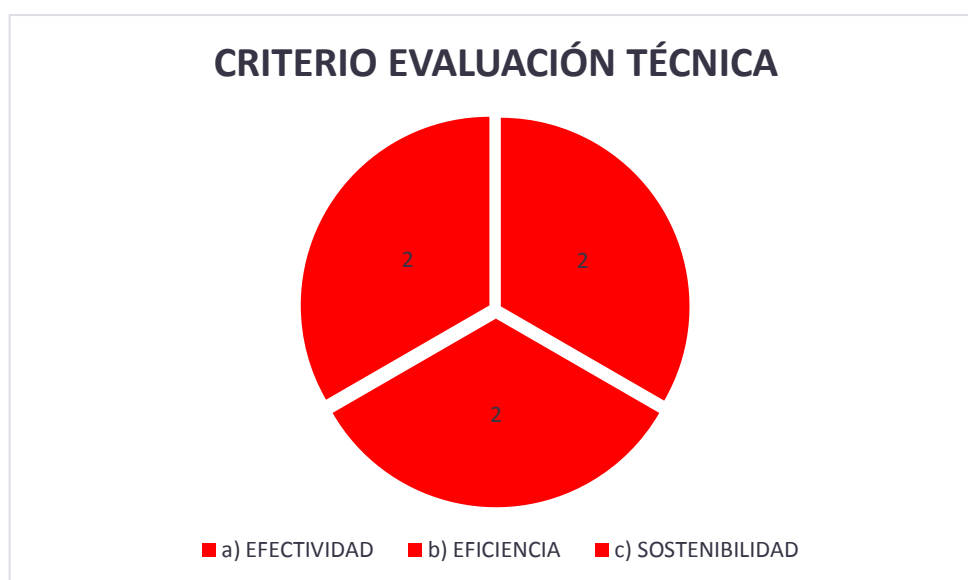


Ilustración 53.- *Criterio de evaluación técnica: Efectividad, Eficiencia y Sostenibilidad*

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

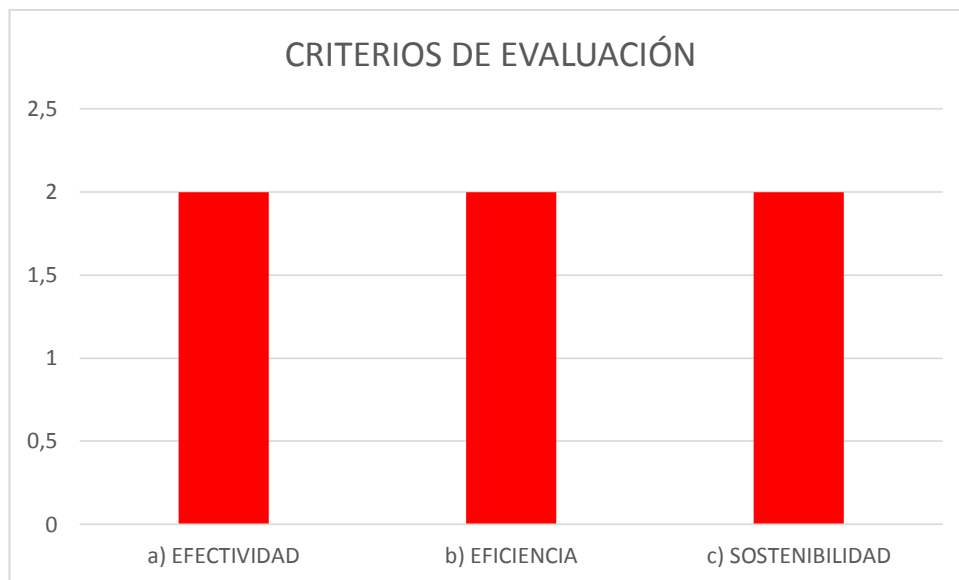


Ilustración 54.- *Criterios de evaluación: Efectividad, Eficiencia y Sostenibilidad*

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

6.6 LECCIONES APRENDIDAS

Tabla 28

Lecciones aprendidas utilizando el método BID

| LECCIONES APRENDIDAS | |
|---|--|
| Componente: Grado de afectación de la Ley de Plusvalía | Componente: Grado de afectación de la Ley de Plusvalía |
| Lecciones positivas | Lecciones negativas |
| 1. Lecciones aprendidas en el ámbito técnico | Lecciones aprendidas en el ámbito técnico |
| Se aplica el criterio de distribución cuando se paga el impuesto y esto sirve para infraestructura básica ya sea alcantarillado, agua potable para los sectores que necesiten | Según los índices dados las de ventas y proyectos a partir de la vigencia de la ley ha disminuido |
| | El sector de la construcción se vio desincentivado por el alto impuesto a la ganancia extraordinaria de la ley |
| | La aprobación de licencias de construcción ha disminuido notablemente lo que se concluye que no hay oferta y los proyectos que se están vendiendo o recién terminando es porque son de años anteriores |
| | Gran resistencia de los inversionistas tanto nacional como extranjeros por la nueva ley de plusvalía |
| | La ley afecta a una actividad productiva que es la construcción y al afectar al motor de la economía del país está reduciendo los empleos los mismo que desde el 2015 hasta el 2017 de septiembre se han perdido 78000 empleos que es casi el 23% de los empleos adecuados en el sector de la construcción |

| 2. Lecciones aprendidas en el ámbito financiero | Lecciones aprendidas en el ámbito financiero |
|---|---|
| Se aplicó el principio de redistribución y principio de proporcionalidad es decir que al que más tiene se lo grave en mayor proporción que al que menos tiene menos grava | Según en PIB el sector de la construcción es uno de los pilares de la economía del Ecuador, impulsa a la mano de obra no calificada cuando hay mayor número proyectos de construcción hay más gente trabajando, pero este último tiempo ha reducido |
| No tuvo como objetivo el tema recaudatorio por parte de los Municipios, sino evitar la especulación de tierra. | El rendimiento de un inversionista poniendo el dinero en el banco vs haciendo una construcción con un alto riesgo este ahora prefiere poner en el banco por la misma tasa de interés y no hay riesgo |
| | Hubo una recaudación mucho menor a la del año 2016, considerando que ahora el impuesto es más alto. |
| 3. Lecciones aprendidas en el ámbito legal | Lecciones aprendidas en el ámbito legal |
| Para los 221 municipios que hay, es importante que en la ley se haya dispuesto la actualización catastral, en el sentido de tecnificar y organizar la información de los bienes | Para la ganancia ordinaria aplican una fórmula, el valor de adquisición se pone a un depósito a largo plazo con la tasa de interés más baja del mercado |
| La exoneración del impuesto a los constructores e inmobiliarios que se dediquen a la construcción de vivienda de interés social y prioritario | La ley se debe derogar porque no está cumpliendo sus objetivos y está afectando al país |

| 4. Lecciones aprendidas a nivel de Gestión (ejecución) | Lecciones aprendidas a nivel de Gestión (ejecución) |
|---|---|
| | La ley pudo ser sostenible si tuviera argumentos, textos que la ciudadanía, constructores e inversionistas se encuentren satisfechos con ella y luchen para que siga existiendo, pero no hay una sola voz que no sea política, la sostenibilidad de una ley depende del éxito que ella obtenga a lograr que el país sea más competitivo y que agrade a mas inversionistas |
| 5. Lecciones aprendidas en el ámbito de comunicación | Lecciones aprendidas en el ámbito de comunicación |
| La ley ha sido reconocida con estándares reconocidos como habitad 3, ONU. | La explicación en medios públicos para el cálculo de la ley estaba difícil de entender para su aplicación. |
| | Confunden conceptos al llamar ley de plusvalía si es un impuesto adicional al valor especulativo de suelo |
| | En ninguna parte deroga al impuesto a la plusvalía que consta en el artículo 556 sino queda vigente se crea un impuesto adicional |

Elaborado por: María Victoria Gordón – 2017

CAPITULO VII

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Se ha evaluado el grado de afectación de la Ley de plusvalía, mediante el análisis de unos ejemplos como de casos de estudio, así mismo se utilizó el método BID en el cual se realizó entrevistas y se pudo evidenciar con criterios de eficiencia, efectividad y sostenibilidad que hubo un impacto negativo desde que la ley fue anunciada hasta su vigencia.
- Analizando el departamento caso 1, con el porcentaje de la tasa pasiva del BCE colocada, que según la tabla 9 nos da una ganancia del 100%, no se paga por especulación de tierras; sin embargo, es la misma tasa con la que yo dejaría mi dinero en el banco para generar el mismo capital invertido.
- Para el análisis del caso 2 ver tabla 11 se realiza con la misma tarifa que aportamos al IVA del 12%, podemos decir que se pagaría una cantidad muy alta y que según la tabla 15 para que haya una mayor apreciación la incidencia sería por \$48,63 por cada metro cuadrado del departamento que al estado deberíamos pagar, aparte de aportar ya con otros impuestos.
- Por otro lado deseo obtener del 17% de ganancia al vender el departamento, el impuesto por especulación se elevó tanto que resulta mi ganancia algo similar que con la tarifa del 12%, para una mayor apreciación la incidencia sería por, ver tabla 15, de \$136,96, por cada metro cuadrado del departamento que al estado deberíamos pagar, resultando mejor comprar un terreno por la misma cantidad de dinero.
- El análisis de sensibilidad realizado en la ilustración 24 se observa que el impuesto por plusvalía mantiene su incremento, mientras tanto el impuesto por especulación hasta el 9% no paga nada a partir de aquí se incrementa de manera exorbitante, es por esto la visión negativa de un inversionista, promotor o constructor, el aumento del impuesto depende del porcentaje de ganancia que yo decido colocar al bien inmueble, la disminución de oferta y demanda disminuyo a causa de lo mencionado. Es decir que si deseo ganar el 20% no resultaría ya que vender un inmueble con ese porcentaje pagaría lo que cuesta una vivienda de interés social y se pagaría por metro cuadrado \$310,87.

- Se ha evaluado por criterio de efectividad la Ley de Plusvalía, dando los resultados de acuerdo a la tabla 17 un porcentaje de 2, no cumplió con los objetivos planteados y se evidencia que el nivel de uso y satisfacción por parte de los involucrados es totalmente nulo.
- Según la tabla 17 la eficiencia dió como resultado un puntaje de 2, es decir fue ineficiente, en primera instancia no se cumplió con el alcance el cual era evitar la especulación de tierras, por otro lado en cuanto a costos no obtuvo la recaudación esperada por parte del Municipio que a comparación de años anteriores este año se redujo según estudios en un 17%, lo que me permitió detectar que esta presente ley no alcanzó su meta propuesta en cuanto alcance, tiempo y costo debido al impacto negativo que se produjo una vez que se promulgó la ley
- Mediante el análisis realizado la sostenibilidad de acuerdo a la tabla 17 dió como resultado un puntaje de 2, esta ley no cumple con los componentes, no solo no teniendo soportes para que funcione en el tiempo, sino también los elementos no fueron suficientemente analizados esto hizo que se produzca un impacto negativo debido a esto hizo que los inversionistas dejen su dinero en el banco o sean utilizados para otros fines.
- Con los antecedentes mencionados es importante entender que el inversionista prefiere colocar su dinero en el banco por la misma tasa de interés con la que la ley hace el análisis, antes que hacer una construcción con un alto riesgo pagando un impuesto recaudatorio excedido a la ganancia extraordinaria del 75%; es decir que los elementos de la ley se establecieron arbitrariamente afectando a todo el sector productivo
- De acuerdo a las lecciones aprendidas en la tabla 18, la Ley Orgánica para evitar la Especulación de Tierras y Fijación de Tributos no cumplió con los objetivos, en ninguno de los artículos no se evita, no se controla y tampoco se sanciona la especulación de la tierra, en primer lugar es una ley que afecta a una actividad productiva que es la construcción provocando menos demanda afectando de esta manera a uno de los motores de la economía ecuatoriana que da empleo a mano de obra no calificada.
- Las lecciones aprendidas de la investigación obtenidas de los principales actores en la tabla 18 señala que no todos los artículos de la ley son malos, también es importante saber los elementos positivos de la ley que mencionan los constructores en su mayoría son la actualización del avalúo catastral por parte de los Gobiernos Autónomos

Descentralizados (GADs) y las exenciones de la ley a las viviendas de interés social y prioritario.

- De acuerdo a estudios de la investigación realizada y lecciones aprendidas en la tabla 18 esta ley se la efectuó en un tiempo mínimo, considerada como URGENTE EN MATERIA ECONÓMICA, la misma que se llevó a cabo tomando en cuenta solo el criterio Político y no técnico, podemos indicar que solo bajo la visión del gobierno de la presidencia del economista Rafael Correa piensan de una manera política y discriminatoria que la ley ha funcionado desde su promulgación aunque los hechos de la realidad nos dicen lo contrario.

Aparte del estudio que se hizo en la investigación hay datos que demuestran un impacto negativo

- La participación del sector de la construcción en el segundo período de 2017 dentro de la economía ecuatoriana representa el 8,42% del Producto Interno Bruto (PIB). En el cuatro trimestre del 2017 se elevó el PIB 3,3%; según los datos del Banco Central del Ecuador, sin embargo se pudo analizar que el sector de la construcción ha tenido un decrecimiento significativo de **-7,9%** desde el anuncio, aprobación y vigencia de Ley de Plusvalía desde el segundo trimestre de 2015, hasta el segundo trimestre de 2017 lo que resulta notorio que la ordenanza aprobada afecta porque para otros sectores que estaban en iguales circunstancias se han recuperado, mientras tanto la industria de la construcción sigue decayendo.
- De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Censos INEC la variación del empleo adecuado en el sector de la construcción ha disminuido de septiembre del 2015 a septiembre de 2016 en un 19,27% con una reducción de 51186,456 empleos directos, sin embargo de septiembre de 2016 a septiembre de 2017 disminuye el 1,43% dejando 3078,72 personas sin empleo, en consecuencia al anuncio de la ley y presencia de la misma ha hecho que en la industria de la construcción tengamos un significativo decremento en el empleo.
- Así mismo es importante mencionar que de acuerdo a la tabla, manifiesta que la Dirección Metropolitana Tributaria del Distrito Metropolitano de Quito, actualmente indica que no ingresó lo previsto en la estructura de la ley a los municipios con el impuesto por especulación, esto quiere decir que en el año 2017 recaudo el 17 % menos que el año 2016 en el cual, solo se cobró el impuesto a las utilidades de la transferencia de bienes, también cabe aclarar que en el año 2017 se cobró el impuesto a

la utilidad más el impuesto por especulación, esto sin duda nos dice que generó un ambiente de desconfianza a los involucrados en la construcción para que exista un decrecimiento importante.

RECOMENDACIONES

- Considerando que la efectividad, eficiencia y sostenibilidad dió valores negativos, se deduce que la ley se debe derogar porque no ha incentivado al sector de la construcción más bien desmotivó a los inversionistas al momento de que su impuesto recaudatorio fue muy elevado y dudaron en hacer una inversión riesgosa, sin embargo esto no va a ser suficiente, pero si va a generar confianza para evitar un poco el impacto negativo que provocó el impuesto.
- Según la evaluación del contexto jurídico realizada en la tabla 4 señala que para captar plusvalía ya tenemos más leyes que son el Impuesto a las Utilidades en la transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los Mismos (2010); así mismo la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) y la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, los que se debería considerar si en el caso de realizar un nuevo proyecto de ley.

BIBLIOGRAFÍA

- APIVE. (30 de Diciembre de 2016). *Ley Impuesto a la Plusvalía*. Guayaquil, Guayas, Ecuador.
- Asamblea Nacional . (2016). *Informe de Primer Debate "Proyecto de la Ley Orgánica para evitar la Especulación sobre en Valor de Tierras y Fijación de Tributos"*. Quito: Asamblea Nacional.
- Asamblea Nacional. (2008). *Constitución de la República*. Quito: Jurídica.
- Asamblea Nacional. (2016). *Asamblea Nacional aprueba proyecto de Ley de Plusvalía*. Quito: Ecuadorinmediato.
- Asamblea Nacional. (2016). *Ley para evitar especulaciones sobre el valor de la tierra*. Quito: Registro Oficial Suplemento 913.
- Ayala, S. (2015). *Nuevas normas para inmobiliarias*. Quito: El Comercio.
- Ayora, I. (1928). *Ley del Impuesto sobre la Propiedad Rural*. Quito: Registro Oficial.
- BCE. (2018). *Variación PIB trimestral y cronología de la Ley de Plusvalía*. Quito: BCE.
- Blogger. (26 de Octubre de 2011). *Metodología de la Investigación*. Obtenido de <http://metodologadelainvestigacinsiis.blogspot.com/2011/10/tipos-de-investigacion-exploratoria.html>
- Boletín Agrario. (2 de junio de 2010). *Usufructuarios*. Obtenido de <https://boletinagrario.com/ap-6,usufructuario,770.html>
- Cabezas Wray y Alban abogados. (s.f.). *Fideicomiso*. Obtenido de <http://cywlegal.com/inter.asp?s=3&ss=8&n=113>
- CAMICON. (2017). *Presentación Impuesto a la Ganancia Extraordinaria*. Quito: Cámara de la Industria de la Construcción.
- Castellanos, X. (2017). *Efectividad de la rehabilitación del sistema de agua potable en el cruce del Río Portoviejo en el puente Velasco Ibarra*. Quito: Hidroplan.
- Congreso Nacional. (2005: 179). *Código Civil*. Quito: Quito.
- Congreso Nacional. (2006). *Ley de Mercado de Valores*. Quito: Jurídica.
- Correa, R. (2016). *Proyecto Orgánico para evitar la Especulación sobre el valor de las Tierras y Fijación de Tributos*. Quito: Asamblea Nacional.
- DeConceptos.com. (02 de 10 de 2017). *Pecunario*. Obtenido de <https://deconceptos.com/ciencias-sociales/pecuniario>
- Decreto N°468 . (1970). *Ley de Impuesto a la Plusvalía*. Quito: Jurídica.
- DMF. (2017). *Cédulas presupuestarias* . Quito: Dirección Metropolitana Financiera.

- Enciclopedia Jurídica. (2 de junio de 2015). *Permuta*. Recuperado de <http://www.enciclopedia-juridica.biz14.com/d/permuta/permuta.htm>
- EtimologíasLatín. (Julio de 1998). *Etimología*. Recuperado de <http://etimologias.dechile.net/?plusvalia>
- Fernández, D. (2009). *La ejecución coactiva tributaria*. Quito: Universidad Andina Simón Bolívar.
- Flores, J. (12 de Octubre de 2017). La ley de Plusvalía se derogaría, pero se analizarán mas opciones. *El Comercio*, pág. 5.
- Heredia, V. (2016). *Seis claves para entender la Ley sobre plusvalía, aprobada en la Asamblea*. Quito: El Comercio.
- INEC. (2017). *Estadísticas y Censos*. Quito: Insituto Nacional de Estadísticas y Censos.
- INEC. (2017). *Reporte de Economía Laboral*. Quito: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.
- INEC y CEPAL. (2016). *Panorama Laboral y Empresarial del Ecuador*. Quito: Laboratorio de Dinámica Laboral y Empresarial.
- IRM. (2017). *Cédula catastral informativa en propiedad horizontal*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Jaramillo, J. P. (2016). *Impuesto a la plusvalía*. Quito: Ecuconomica.
- Kaldor, N. (1961). El crecimiento económico y el problema de la inflación. *El trimestre ecoonómico*, 28(109), 92-121.
- Ledesma, P. (2004). *Sistema Tributrio ecuatoriano*. Quito: Universidad Técnica Particular de Loja.
- MDI. (2014). *Plan de Negocios del Conjunto Azahara*. Quito: Universidad San Francisco de Quito.
- Meléndez., B. R. (2016). Sector de la construcción no recobra el pulso. Quito.
- Molina, L. F. (9 de Enero de 2018). Visión de Gobierno acerca de la Ley de Plusvalía 2016. (M. V. Gordón, Entrevistador)
- Montes de Oca, J. (2015). *Economipedia*. Obtenido de <http://economipedia.com/definiciones/plusvalia-economia.html>
- Núñez, J. (23 de Julio de 2015). *La plusvalía sobre la tierra*. Recuperado de El Telégrafo: <http://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/columnistas/1/la-plusvalia-sobre-la-tierra>
- Ortiz, A. (17 de febrero de 2017). *La plusvalía y el análisis económico del Derecho*. Obtenido de El Universo:

<https://www.eluniverso.com/opinion/2017/02/17/nota/6051052/plusvalia-analisis-economico-derecho>

- Padrón, S. (2016). *Proyecto Inmobiliario CORCEGA*. Quito: San Francisco de Quito.
- Proaño, J. (19 de Diciembre de 2017). Grado de afectación de la Ley de Plusvalía en el sector de la construcción e inmobilia en el Ecuador. (M. V. Gordón, Entrevistador)
- Puente y Heredia. (2017). *La Ley sobre plusvalía aprobada por la Asamblea ya está en vigencia*. Quito: El Comercio.
- RAE. (s.f.). *construccion*. Obtenido de RAE: <http://definicion.de/inmobiliaria/>
- Registro Oficial No. 429. (1970). *Ley 468*. Quito: Jurídica.
- Registro Oficial, N. (1970). *Regúlase cobro del impuesto sobre la plusvalía*. Quito.
- Registro Oficial, No. 303. (2010). *Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los Mismos*. Quito: Jurídica.
- Registro Oficial, No.159. (2005). *Impuesto a las Utilidades en la Compraventa de Predios Urbanos y Plusvalía de los mismos*. Quito: Jurídica.
- Registro Oficial, No.303. (2010). *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización*. Quito: Jurídica.
- Registro Oficial, No.331. (1971). *Impuesto a las utilidades en la compraventa de predios urbanos y plusvalía de los mismos*. Quito: Jurídica.
- Registro Oficial, No.341. (1989). *Derogatorias*. Quito: Jurídica.
- Registro Oficial, No.345. (1993). *Ley de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito*. Quito: Jurídica.
- Registro Oficial, No.913. (2016). *Ley Orgánica para evitar la Especulación de Tierras y Fijación de Tributos*. Quito: Jurídica.
- Rodríguez, S. (2005). *Negocios fiduciarios : su significación* . Bogota: Legis editores S.A.
- SAN-2016, M. N. (2016). *Resolución CAL*. Quito: Asamblea Nacional.
- Sánchez, J. (23 de 07 de 2015). *La plusvalía sobre la tierra*. Recuperado de El Telégrafo: <http://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/columnistas/1/la-plusvalia-sobre-la-tierra>
- Senplades. (2017: 3). *Plan Nacional del Buen Vivir*. Quito: Senplades.
- UniversoJus.com. (2017). *Condómino*. Obtenido de UniversoJus.com: <http://universojus.com/definicion/condomino>
- URIBE %, S. (2017). *Impacto de la nueva Ley de Plusvalía en el sector Inmobiliario*. Quito.

ANEXOS

| CRITERIO | LITERAL | PREGUNTAS | EVALUACIÓN | | | | | | |
|-------------------|---------|---|------------|----|----------|----------|-------------|--------------------|-----|
| | | | SI | NO | 4 CUMPLE | 3 CUMPLE | 2 NO CUMPLE | 1 NO HAY EVIDENCIA | N/A |
| 1. EFECTIVIDAD | a | Usted cree que alcanzaron con los objetivos del proyecto de la ley de plusvalía siendo una de ellas “controlar la especulación de tierras”. | | | | | X | | |
| | b | Que factores cree usted que incidieron en la ley de plusvalía para que se pida su derogación en la consulta popular. | | | | | X | | |
| | c | Cree usted que los elementos de la ley fueron suficientemente analizados para su aplicación. SI. NO. PORQUE | | | | | X | | |
| | d | Cree usted que hay elementos de la ley actual que pueden ser rescatados para un nuevo proyecto de ley | | | | | X | | |
| 2. EFICIENCIA | a | Cree usted que la ley vigente ha incrementado las inversiones en el sector de la construcción | | | | | X | | |
| | b | Se logró el objetivo previsto en cuanto a recaudación por la ley de Plusvalía. Si. No. Porque | | | | | X | | |
| | c | Cree usted que los proyectos de inmobiliaria lograron optimizar procesos, mejorando costos a partir de la vigencia de la ley. | | | | | X | | |
| 3. SOSTENIBILIDAD | a | Considera usted que existen factores que puedan incidir en la sostenibilidad de mantener la ley de plusvalía. | | | | | X | | |
| | b | Usted esta de acuerdo que se derogue la ley de Plusvalia | | | | | X | | |
| | c | Usted que solución propone para que no afecte a los constructores pero se controle la especulacion de tierras | | | | X | | | |

| | | | EVALUACIÓN | | | | | | |
|-------------------|---------|---|------------|----|----------|----------|-------------|--------------------|-----|
| CRITERIO | LITERAL | PREGUNTAS | SI | NO | 4 CUMPLE | 3 CUMPLE | 2 NO CUMPLE | 1 NO HAY EVIDENCIA | N/A |
| 1. EFECTIVIDAD | a | Usted cree que alcanzaron con los objetivos del proyecto de la ley de plusvalía siendo una de ellas “controlar la especulación de tierras”. | | | | | X | | |
| | b | Que factores cree usted que incidieron en la ley de plusvalía para que se pida su derogación en la consulta popular. | | | | | X | | |
| | c | Cree usted que los elementos de la ley fueron suficientemente analizados para su aplicación. SI. NO. PORQUE | | | | | X | | |
| | d | Cree usted que hay elementos de la ley actual que pueden ser rescatados para un nuevo proyecto de ley | | | | X | | | |
| 2. EFICIENCIA | a | Cree usted que la ley vigente ha incrementado las inversiones en el sector de la construcción | | | | | X | | |
| | b | Se logró el objetivo previsto en cuanto a recaudación por la ley de Plusvalía. Si. No. Porque | | | | | X | | |
| | c | Cree usted que los proyectos de inmobiliaria lograron optimizar procesos, mejorando costos a partir de la vigencia de la ley. | | | | | X | | |
| 3. SOSTENIBILIDAD | a | Considera usted que existen factores que puedan incidir en la sostenibilidad de mantener la ley de plusvalía. | | | | | X | | |
| | b | Usted esta de acuerdo que se derogue la ley de Plusvalia | | | | | X | | |
| | c | Usted que solución propone para que no afecte a los constructores pero se controle la especulacion de tierras | | | | X | | | |

| | | | EVALUACIÓN | | | | | | |
|-------------------|---------|---|------------|----|----------|----------|-------------|--------------------|-----|
| CRITERIO | LITERAL | PREGUNTAS | SI | NO | 4 CUMPLE | 3 CUMPLE | 2 NO CUMPLE | 1 NO HAY EVIDENCIA | N/A |
| 1. EFECTIVIDAD | a | Usted cree que alcanzaron con los objetivos del proyecto de la ley de plusvalía siendo una de ellas “controlar la especulación de tierras”. | | | | | X | | |
| | b | Que factores cree usted que incidieron en la ley de plusvalía para que se pida su derogación en la consulta popular. | | | | | X | | |
| | c | Cree usted que los elementos de la ley fueron suficientemente analizados para su aplicación. SI. NO. PORQUE | | | | | X | | |
| | d | Cree usted que hay elementos de la ley actual que pueden ser rescatados para un nuevo proyecto de ley | | | | X | | | |
| 2. EFICIENCIA | a | Cree usted que la ley vigente ha incrementado las inversiones en el sector de la construcción | | | | | X | | |
| | b | Se logró el objetivo previsto en cuanto a recaudación por la ley de Plusvalía. Si. No. Porque | | | | | X | | |
| | c | Cree usted que los proyectos de inmobiliaria lograron optimizar procesos, mejorando costos a partir de la vigencia de la ley. | | | | | X | | |
| 3. SOSTENIBILIDAD | a | Considera usted que existen factores que puedan incidir en la sostenibilidad de mantener la ley de plusvalía. | | | | | X | | |
| | b | Usted esta de acuerdo que se derogue la ley de Plusvalía | | | | | X | | |
| | c | Usted que solución propone para que no afecte a los constructores pero se controle la especulación de tierras | | | | X | | | |

| | | | EVALUACIÓN | | | | | | |
|-------------------|---------|---|------------|----|----------|----------|-------------|--------------------|-----|
| CRITERIO | LITERAL | PREGUNTAS | SI | NO | 4 CUMPLE | 3 CUMPLE | 2 NO CUMPLE | 1 NO HAY EVIDENCIA | N/A |
| 1. EFECTIVIDAD | a | Usted cree que alcanzaron con los objetivos del proyecto de la ley de plusvalía siendo una de ellas “controlar la especulación de tierras”. | | | | | X | | |
| | b | Que factores cree usted que incidieron en la ley de plusvalía para que se pida su derogación en la consulta popular. | | | | | X | | |
| | c | Cree usted que los elementos de la ley fueron suficientemente analizados para su aplicación. SI. NO. PORQUE | | | | | X | | |
| | d | Cree usted que hay elementos de la ley actual que pueden ser rescatados para un nuevo proyecto de ley | | | | | X | | |
| 2. EFICIENCIA | a | Cree usted que la ley vigente ha incrementado las inversiones en el sector de la construcción | | | | | X | | |
| | b | Se logró el objetivo previsto en cuanto a recaudación por la ley de Plusvalía. Si. No. Porque | | | | | X | | |
| | c | Cree usted que los proyectos de inmobiliaria lograron optimizar procesos, mejorando costos a partir de la vigencia de la ley. | | | | | X | | |
| 3. SOSTENIBILIDAD | a | Considera usted que existen factores que puedan incidir en la sostenibilidad de mantener la ley de plusvalía. | | | | | X | | |
| | b | Usted esta de acuerdo que se derogue la ley de Plusvalia | | | | | X | | |
| | c | Usted que solución propone para que no afecte a los constructores pero se controle la especulacion de tierras | | | | X | | | |

| | | | EVALUACIÓN | | | | | | |
|-------------------|---------|---|------------|----|----------|----------|-------------|--------------------|-----|
| CRITERIO | LITERAL | PREGUNTAS | SI | NO | 4 CUMPLE | 3 CUMPLE | 2 NO CUMPLE | 1 NO HAY EVIDENCIA | N/A |
| 1. EFECTIVIDAD | a | Usted cree que alcanzaron con los objetivos del proyecto de la ley de plusvalía siendo una de ellas “controlar la especulación de tierras”. | | | | | X | | |
| | b | Que factores cree usted que incidieron en la ley de plusvalía para que se pida su derogación en la consulta popular. | | | | | X | | |
| | c | Cree usted que los elementos de la ley fueron suficientemente analizados para su aplicación. SI. NO. PORQUE | | | | | X | | |
| | d | Cree usted que hay elementos de la ley actual que pueden ser rescatados para un nuevo proyecto de ley | | | | | X | | |
| 2. EFICIENCIA | a | Cree usted que la ley vigente ha incrementado las inversiones en el sector de la construcción | | | | | X | | |
| | b | Se logró el objetivo previsto en cuanto a recaudación por la ley de Plusvalía. Si. No. Porque | | | | | X | | |
| | c | Cree usted que los proyectos de inmobiliaria lograron optimizar procesos, mejorando costos a partir de la vigencia de la ley. | | | | | | X | |
| 3. SOSTENIBILIDAD | a | Considera usted que existen factores que puedan incidir en la sostenibilidad de mantener la ley de plusvalía. | | | | | X | | |
| | b | Usted esta de acuerdo que se derogue la ley de Plusvalía | | | | | X | | |
| | c | Usted que solución propone para que no afecte a los constructores pero se controle la especulación de tierras | | | | X | | | |

| | | | EVALUACIÓN | | | | | | |
|-------------------|---------|---|------------|----|----------|----------|-------------|--------------------|-----|
| CRITERIO | LITERAL | PREGUNTAS | SI | NO | 4 CUMPLE | 3 CUMPLE | 2 NO CUMPLE | 1 NO HAY EVIDENCIA | N/A |
| 1. EFECTIVIDAD | a | Usted cree que alcanzaron con los objetivos del proyecto de la ley de plusvalía siendo una de ellas “controlar la especulación de tierras”. | | | | | X | | |
| | b | Que factores cree usted que incidieron en la ley de plusvalía para que se pida su derogación en la consulta popular. | | | | | X | | |
| | c | Cree usted que los elementos de la ley fueron suficientemente analizados para su aplicación. SI. NO. PORQUE | | | | | X | | |
| | d | Cree usted que hay elementos de la ley actual que pueden ser rescatados para un nuevo proyecto de ley | | | | X | | | |
| 2. EFICIENCIA | a | Cree usted que la ley vigente ha incrementado las inversiones en el sector de la construcción | | | | | X | | |
| | b | Se logró el objetivo previsto en cuanto a recaudación por la ley de Plusvalía. Si. No. Porque | | | | | X | | |
| | c | Cree usted que los proyectos de inmobiliaria lograron optimizar procesos, mejorando costos a partir de la vigencia de la ley. | | | | | X | | |
| 3. SOSTENIBILIDAD | a | Considera usted que existen factores que puedan incidir en la sostenibilidad de mantener la ley de plusvalía. | | | | | X | | |
| | b | Usted esta de acuerdo que se derogue la ley de Plusvalía | | | | | X | | |
| | c | Usted que solución propone para que no afecte a los constructores pero se controle la especulación de tierras | | | | X | | | |

| | | | EVALUACIÓN | | | | | | |
|-------------------|---------|---|------------|----|----------|----------|-------------|--------------------|-----|
| CRITERIO | LITERAL | PREGUNTAS | SI | NO | 4 CUMPLE | 3 CUMPLE | 2 NO CUMPLE | 1 NO HAY EVIDENCIA | N/A |
| 1. EFECTIVIDAD | a | Usted cree que alcanzaron con los objetivos del proyecto de la ley de plusvalía siendo una de ellas “controlar la especulación de tierras”. | | | | | X | | |
| | b | Que factores cree usted que incidieron en la ley de plusvalía para que se pida su derogación en la consulta popular. | | | | | X | | |
| | c | Cree usted que los elementos de la ley fueron suficientemente analizados para su aplicación. SI. NO. PORQUE | | | | | X | | |
| | d | Cree usted que hay elementos de la ley actual que pueden ser rescatados para un nuevo proyecto de ley | | | | X | | | |
| 2. EFICIENCIA | a | Cree usted que la ley vigente ha incrementado las inversiones en el sector de la construcción | | | | | X | | |
| | b | Se logró el objetivo previsto en cuanto a recaudación por la ley de Plusvalía. Si. No. Porque | | | | | X | | |
| | c | Cree usted que los proyectos de inmobiliaria lograron optimizar procesos, mejorando costos a partir de la vigencia de la ley. | | | | | X | | |
| 3. SOSTENIBILIDAD | a | Considera usted que existen factores que puedan incidir en la sostenibilidad de mantener la ley de plusvalía. | | | | | X | | |
| | b | Usted esta de acuerdo que se derogue la ley de Plusvalia | | | | | X | | |
| | c | Usted que solución propone para que no afecte a los constructores pero se controle la especulacion de tierras | | | | X | | | |

| | | | EVALUACIÓN | | | | | | |
|-------------------|---------|---|------------|----|----------|----------|-------------|--------------------|-----|
| CRITERIO | LITERAL | PREGUNTAS | SI | NO | 4 CUMPLE | 3 CUMPLE | 2 NO CUMPLE | 1 NO HAY EVIDENCIA | N/A |
| 1. EFECTIVIDAD | a | Usted cree que alcanzaron con los objetivos del proyecto de la ley de plusvalía siendo una de ellas “controlar la especulación de tierras”. | | | | | X | | |
| | b | Que factores cree usted que incidieron en la ley de plusvalía para que se pida su derogación en la consulta popular. | | | | | X | | |
| | c | Cree usted que los elementos de la ley fueron suficientemente analizados para su aplicación. SI. NO. PORQUE | | | | | X | | |
| | d | Cree usted que hay elementos de la ley actual que pueden ser rescatados para un nuevo proyecto de ley | | | | X | | | |
| 2. EFICIENCIA | a | Cree usted que la ley vigente ha incrementado las inversiones en el sector de la construcción | | | | | X | | |
| | b | Se logró el objetivo previsto en cuanto a recaudación por la ley de Plusvalía. Si. No. Porque | | | | | X | | |
| | c | Cree usted que los proyectos de inmobiliaria lograron optimizar procesos, mejorando costos a partir de la vigencia de la ley. | | | | | | X | |
| 3. SOSTENIBILIDAD | a | Considera usted que existen factores que puedan incidir en la sostenibilidad de mantener la ley de plusvalía. | | | | | X | | |
| | b | Usted esta de acuerdo que se derogue la ley de Plusvalía | | | | | X | | |
| | c | Usted que solución propone para que no afecte a los constructores pero se controle la especulacion de tierras | | | | X | | | |

| | | | EVALUACIÓN | | | | | | |
|-------------------|---------|---|------------|----|----------|----------|-------------|--------------------|-----|
| CRITERIO | LITERAL | PREGUNTAS | SI | NO | 4 CUMPLE | 3 CUMPLE | 2 NO CUMPLE | 1 NO HAY EVIDENCIA | N/A |
| 1. EFECTIVIDAD | a | Usted cree que alcanzaron con los objetivos del proyecto de la ley de plusvalía siendo una de ellas “controlar la especulación de tierras”. | | | | X | | | |
| | b | Que factores cree usted que incidieron en la ley de plusvalía para que se pida su derogación en la consulta popular. | | | | X | | | |
| | c | Cree usted que los elementos de la ley fueron suficientemente analizados para su aplicación. SI. NO. PORQUE | | | | X | | | |
| | d | Cree usted que hay elementos de la ley actual que pueden ser rescatados para un nuevo proyecto de ley | | | | X | | | |
| 2. EFICIENCIA | a | Cree usted que la ley vigente ha incrementado las inversiones en el sector de la construcción | | | | X | | | |
| | b | Se logró el objetivo previsto en cuanto a recaudación por la ley de Plusvalía. Si. No. Porque | | | | X | | | |
| | c | Cree usted que los proyectos de inmobiliaria lograron optimizar procesos, mejorando costos a partir de la vigencia de la ley. | | | | | | X | |
| 3. SOSTENIBILIDAD | a | Considera usted que existen factores que puedan incidir en la sostenibilidad de mantener la ley de plusvalía. | | | | X | | | |
| | b | Usted esta de acuerdo que se derogue la ley de Plusvalia | | | X | | | | |
| | c | Usted que solución propone para que no afecte a los constructores pero se controle la especulacion de tierras | | | | X | | | |

| | | | EVALUACIÓN | | | | | | |
|-------------------|---------|---|------------|----|----------|----------|-------------|--------------------|-----|
| CRITERIO | LITERAL | PREGUNTAS | SI | NO | 4 CUMPLE | 3 CUMPLE | 2 NO CUMPLE | 1 NO HAY EVIDENCIA | N/A |
| 1. EFECTIVIDAD | a | Usted cree que alcanzaron con los objetivos del proyecto de la ley de plusvalía siendo una de ellas “controlar la especulación de tierras”. | | | | | X | | |
| | b | Que factores cree usted que incidieron en la ley de plusvalía para que se pida su derogación en la consulta popular. | | | | | X | | |
| | c | Cree usted que los elementos de la ley fueron suficientemente analizados para su aplicación. SI. NO. PORQUE | | | | | X | | |
| | d | Cree usted que hay elementos de la ley actual que pueden ser rescatados para un nuevo proyecto de ley | | | | X | | | |
| 2. EFICIENCIA | a | Cree usted que la ley vigente ha incrementado las inversiones en el sector de la construcción | | | | | X | | |
| | b | Se logró el objetivo previsto en cuanto a recaudación por la ley de Plusvalía. Si. No. Porque | | | | | X | | |
| | c | Cree usted que los proyectos de inmobiliaria lograron optimizar procesos, mejorando costos a partir de la vigencia de la ley. | | | | | X | | |
| 3. SOSTENIBILIDAD | a | Considera usted que existen factores que puedan incidir en la sostenibilidad de mantener la ley de plusvalía. | | | | | X | | |
| | b | Usted esta de acuerdo que se derogue la ley de Plusvalia | | | | | X | | |
| | c | Usted que solución propone para que no afecte a los constructores pero se controle la especulacion de tierras | | | | X | | | |

| | | | EVALUACIÓN | | | | | | |
|-------------------|---------|---|------------|----|----------|----------|-------------|--------------------|-----|
| CRITERIO | LITERAL | PREGUNTAS | SI | NO | 4 CUMPLE | 3 CUMPLE | 2 NO CUMPLE | 1 NO HAY EVIDENCIA | N/A |
| 1. EFECTIVIDAD | a | Usted cree que alcanzaron con los objetivos del proyecto de la ley de plusvalía siendo una de ellas “controlar la especulación de tierras”. | | | | | X | | |
| | b | Que factores cree usted que incidieron en la ley de plusvalía para que se pida su derogación en la consulta popular. | | | | | X | | |
| | c | Cree usted que los elementos de la ley fueron suficientemente analizados para su aplicación. SI. NO. PORQUE | | | | | X | | |
| | d | Cree usted que hay elementos de la ley actual que pueden ser rescatados para un nuevo proyecto de ley | | | | X | | | |
| 2. EFICIENCIA | a | Cree usted que la ley vigente ha incrementado las inversiones en el sector de la construcción | | | | | X | | |
| | b | Se logró el objetivo previsto en cuanto a recaudación por la ley de Plusvalía. Si. No. Porque | | | | | X | | |
| | c | Cree usted que los proyectos de inmobiliaria lograron optimizar procesos, mejorando costos a partir de la vigencia de la ley. | | | | | X | | |
| 3. SOSTENIBILIDAD | a | Considera usted que existen factores que puedan incidir en la sostenibilidad de mantener la ley de plusvalía. | | | | | X | | |
| | b | Usted esta de acuerdo que se derogue la ley de Plusvalia | | | | | X | | |
| | c | Usted que solución propone para que no afecte a los constructores pero se controle la especulacion de tierras | | | | X | | | |